

HELSINGIN YLIOPISTO

Suomenkieliset vasti- neet venäjänkielisille keskeisille kiinteistökaupan termeille

Sanna Keskinen
Pro gradu -tutkielma
Venäjän kääntäminen
Humanistinen tiedekunta
Helsingin yliopisto
Marraskuu 2019



HELSINGIN YLIOPISTO
HELSINGFORS UNIVERSITET
UNIVERSITY OF HELSINKI

Tiedekunta/Osasto – Fakultet/Sektion – Faculty Humanistinen tiedekunta / Kielten osasto		
Tekijä – Författare – Author Sanna Keskinen		
Työn nimi – Arbetets titel – Title Suomenkieliset vastineet venäjänkielisille keskeisille kiinteistökaupan termeille		
Oppiaine – Läroämne – Subject Venäjän kääntäminen		
Työn laji – Arbetets art – Level Pro gradu -tutkielma	Aika – Datum – Month and year Marraskuu 2019	Sivumäärä– Sidoantal – Number of pages 71 + liitteet 24 sivua
<p>Tiivistelmä – Referat – Abstract</p> <p>Tutkielman tavoitteena oli löytää suomenkieliset vastineet keskeisille venäjänkielisille kiinteistökaupan termeille. Koska kiinteistökaupan käsitteet eroavat jonkin verran suomalaisessa ja venäläisessä järjestelmässä, kaikille termeille ei ole mahdollista löytää täyttä vastinetta. Työn liitteenä syntyi suppea kiinteistökaupan venäjä–suomi-sanasto, jonka on tarkoitus toimia käytännöllisenä työkaluna kääntäjille, jotka työssään kääntävät kiinteistökauppaan liittyviä asiakirjoja, kuten kauppakirjoja tai tuomioistuinten päätöksiä.</p> <p>Työni teoriaosassa esittelen kiinteistökaupan säädöksiä Venäjällä ja Suomessa ja vertailen järjestelmiä keskenään, esittelen oikeusalan tekstien piirteitä ja niiden kääntämistä sekä määrittelen terminologian keskeisimmät käsitteet. Terminologia voidaan jakaa teoreettiseen terminologiaan ja kääntäjän terminologiaan. Kääntäjän terminologialla tarkoitetaan kääntäjän termityötä, jonka tavoitteena on analysoida lähtökielisen käsitteen ja sen tulokielisen vastineen sisältöä ja vertailla käsitteitä keskenään. Pääpaino teoriaosuudessa on erilaisilla vastinetyypeillä, joita tässä tutkielmassa ovat täysi vastine, funktionaalinen vastine, muodollinen vastine, laina ja parafraasi. Täysi vastine on vastine, jonka määritelmä vastaa lähtökielisen vastineen määritelmää. Funktionaalisen vastineen määritelmä taas vastaa vain osittain lähtökielisen käsitteen määritelmää. Muodollinen vastine on lähtökielisen käsitteen sanasta sanaan käännetty vastine. Laina taas on lähtökielinen käsite sellaisenaan tai tarvittaessa transkriboituna. Parafraasi on lyhyt kuvaus lähtökielisen käsitteen sisällöstä.</p> <p>Tutkielmani menetelmänä on käsiteanalyysi. Aineistona on 10 venäläistä kiinteistökauppaan liittyvää oikeuden päätöstä, joista olen poiminut analysoitavat termit. Termien poiminnassa lähdin liikkeelle avaintermistä <i>недвижимость</i> (suom. kiinteistö). Aineistosta poimin termit, jotka esiintyvät avaintermin yhteydessä. Termin valintaan vaikutti myös se, kuinka usein termi esiintyy tekstissä ja kuinka hankala sille on löytää suomenkielinen vastine esimerkiksi sanakirjoista. Analyysiin valituista termeistä muodostui kolme kategoriaa: erilaiset kiinteistöttyypit, kiinteistökaupan solmimiseen liittyvät termit ja kiinteistön rekisteröintiin liittyvät termit. Käsitteiden analyysin aloitin venäjänkielisen käsitteen määrittelemisestä. Tämän jälkeen pyrin löytämään venäjänkielisille käsitteille suomenkielisen vastineen esimerkiksi suomalaisesta lainsäädännöstä tai alan kirjallisuudesta. Määrittelin myös suomenkielisen käsitteen, ja tämän jälkeen vertailin venäläisen ja suomalaisen käsitteen yhtäläisyyksiä ja eroja. Mikäli suomenkielistä täyttä vastinetta ei löytynyt, muodostin vastineen erilaisia vastineenmuodostuskeinoja käyttäen. Joillekin käsitteille voi olla useita eri vastinevaihtoehtoja, joiden käyttö riippuu käyttötilanteesta.</p> <p>Kaikille termeille ei löytynyt täyttä vastinetta, vaikkakin myös joitain täysiä vastineita löytyi. Tämä selittyy sillä, että kiinteistökauppa on ilmiö, joka esiintyy sekä Venäjällä että Suomessa, mutta lainsäädäntö kuitenkin eroaa toisistaan jonkin verran näissä maissa. Osalle termeistä löytyi vastine useasta eri vastineluokasta. Tämä todistaa sen, että kääntäjällä on käytettävissään useita eri strategioita tilanteessa, jossa lähtökieliselle termille ei löydy täyttä vastinetta. Kaikkiin vastinekategorioihin kuuluvia vastineita esiintyi aineistossa. Tämän tutkielman aineiston valossa eniten käytetty vastinetyyppi on funktionaalinen vastine.</p>		
Avainsanat – Nyckelord – Keywords vastinetyö, kiinteistökauppa, terminologia, oikeusalan tekstit, kääntäjän terminologia, vastine		
Säilytyspaikka – Förvaringställe – Where deposited Helsingin yliopiston kirjasto – Helda / E-thesis		
Muita tietoja – Övriga uppgifter – Additional information		

Sisällysluettelo

1	Johdanto	1
2	Kiinteistökauppa Venäjällä ja Suomessa	3
2.1	Kiinteistön käsite ja eri kiinteistötyypit Venäjällä ja Suomessa	4
2.2	Kiinteistökaupan solmiminen	5
2.3	Kiinteistökaupan asiakirjat	7
2.4	Kiinteistöomistuksen rekisteröinti	8
3	Oikeusalan tekstit ja niiden kääntäminen	10
3.1	Oikeusalan tekstien piirteitä	10
3.2	Oikeusalan tekstien kääntäminen	11
3.3	Oikeusalan tekstien termit kääntäjän näkökulmasta	12
4	Terminologinen sanastotyö kääntäjän työkaluna	15
4.1	Määritelmät	16
4.2	Käsitejärjestelmät ja käsitekaaviot	17
4.3	Termien poiminta lähdeaineistosta	19
4.4	Vastineenhaku ja vastineenmuodostus	20
4.4.1	Täysi vastine	21
4.4.2	Funktionaalinen vastine	22
4.4.3	Muodollinen vastine	23
4.4.4	Laina	24
4.4.5	Parafraasi	25
4.4.6	Uudistermi	26
5	Aineisto ja menetelmä	27
5.1	Aineisto	27
5.2	Termien poimiminen aineistosta	28
5.3	Käsiteanalyysi ja vastinetyö	28
6	Venäjän kiinteistökaupan termien käsiteanalyysi ja vastineet	31

6.1	Erilaiset kiinteistötyypit	32
6.1.1	Земельный участок	36
6.1.2	Объект незавершенного строительства	37
6.1.3	Многоквартирный дом	38
6.1.4	Жилое помещение	39
6.1.5	Жилой дом	40
6.1.6	Квартира.....	41
6.1.7	Комната.....	43
6.1.8	Нежилое помещение.....	44
6.1.9	Жилое здание	45
6.1.10	Нежилое здание	45
6.2	Kiinteistökaupan solmimiseen liittyvät termit	46
6.2.1	Договор продажи недвижимости	47
6.2.2	Правоустанавливающий документ	48
6.2.3	Передаточный акт.....	49
6.2.4	Предварительный договор	49
6.2.5	Задаток ja аванс.....	50
6.3	Kiinteistön rekisteröintiin liittyvät termit	51
6.3.1	Единый государственный реестр недвижимости	52
6.3.2	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	53
6.3.3	Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость	55
6.3.4	Приостановление государственной регистрации	55
6.3.5	Кадастровый номер	57
6.3.6	Кадастровая стоимость.....	57
6.3.7	Кадастровая оценка	58
6.4	Analyysin tulokset	59

7	Lopuksi.....	62
	Lähdeluettelo	63
Liitteet		
Liite 1. Kiinteistökaupan venäjä–suomi-sanasto		
Liite 2. Käsitteen <i>kiinteä esine</i> käsitejärjestelmä		
Liite 3. Käsitteen <i>недвижимость</i> käsitejärjestelmä		
Liite 4. Автореферат дипломной работы		

1 Johdanto

Tutkielmani aiheena on venäjänkieliset kiinteistökauppaan liittyvät termit ja niiden suomenkieliset vastineet. Kiinteistökauppaan liittyy erilaisia asiakirjoja, esimerkiksi kauppakirjoja tai tuomioistuinten päätöksiä, joita myös kääntäjä saattaa työssään kohdata. Usein asiakirjoissa on myös paljon termejä. Kiinteistökaupan termit kuuluvat kiinteistöoikeuden alaan ja kääntäjän on kiinnitettävä niihin erityishuomiota, koska niillä on oikeudellinen merkitys.

Oikeusalan kääntäjät eivät lähtökohtaisesti käännä tekstejä ainoastaan kahden kielen välillä vaan kahden erilaisen oikeusjärjestelmän välillä. Tällöin lähtöteksteissä esiintyvät termit voivat pitää takanaan käsitteitä, jotka eroavat tulokielen oikeusjärjestelmän käsitteistä merkittävästi, tai monessa tapauksessa kohdekielen oikeusjärjestelmässä ei ole ollenkaan olemassa jotakin lähtötekstin käsitettä.

Hyvä esimerkki tällaisesta ongelmasta on kiinteistöoikeuden käsitteiden erot Suomessa ja Venäjällä. Ehkä merkittävin eroavaisuus järjestelmien välillä on se, että ylipäätään kiinteistön käsite ymmärretään Suomessa ja Venäjällä hieman eri tavalla: Suomessa kiinteistöoikeuden piiriin kuuluvat maanomistuksen yksiköt, mutta Venäjällä myös esimerkiksi asunnot ovat kiinteistöjä (kiinteistönmuodostamislaki 1995/994, 2 §; Lehtinen 2002, 36). Tämä asettaa oman haasteensa kiinteistöalan tekstien kääntäjille venäjän ja suomen välillä.

Kiinteistöihin liittyviä sanastoja tai sanakirjoja ei kääntäjän avuksi oikein löydy tällä kieliparilla, eikä aiheesta ole juuri tehty tutkimusta aikaisemmin. Yksikielisiä sanastoja tai sanakirjoja löytyy jonkin verran sekä suomeksi että venäjäksi, mutta käsittevertailu suomen ja venäjän välillä on tekemättä. Lisäksi joitain vastineita voi löytyä kaksikielisistä sanakirjoista, joista kuitenkin puuttuvat määritelmät, esimerkit termien käytöstä sekä selitykset mahdollisista käsite-eroista.

Työn tavoitteena on auttaa kääntäjiä valitsemaan sopiva suomenkielinen vastine venäjänkielisille kiinteistökaupan termeille. Pyrin tavoitteeseen analysoimalla venäjänkielisiä kiinteistökauppaan liittyviä termejä ja etsimällä tai luomalla niille sopivat suomenkieliset vastineet. Tutkielmassa myös analysoin, mihin vastinetyyppiin kukin vastine kuuluu. Ohessa syntyy suppea kiinteistökaupan venäjä–suomi-sanasto (Liite

1). Sanastoon sisältyy vastineiden lisäksi lähtökielen käsitteen määritelmä sekä tarvittaessa suosituksia tai huomautuksia eri vastineiden käytöstä.

Aineistona on 10 venäläisten tuomioistuinten kiinteistökauppaan liittyvää päätöstä siviilioikeuden alalta. Aineistosta poimin venäjänkieliset termit, joille pyrin etsimään suomenkieliset vastineet. Menetelmänä käytän käsiteanalyysiä, eli analysoin termien takana olevia käsitteitä ja niiden välisiä suhteita. Lähdän liikkeelle ydintermistä *недвижимость* 'kiinteistö', jonka ympäriltä olen valinnut sen yhteydessä aineistossa useasti esiintyviä ja toisiinsa tavalla tai toisella liittyviä termejä. Termien valintaan vaikuttaa myös niiden frekvenssi lähdeaineistossa. Keskityn termeihin, jotka edustavat seuraavia kiinteistökaupan alueita: kiinteistötyypit, kiinteistökaupan solmiminen ja kiinteistöjen rekisteröinti. Jokainen näistä kategorioista muodostaa oman käsitejärjestelmänsä.

Jokaiselle lähtökielen termille etsin ensiksi venäjänkieliset määritelmät esimerkiksi lainsäädännöstä tai rekisteriviranomaisen verkkosivuilta. Tämän jälkeen pyrin löytämään suomenkielisen vastineen rinnakkaisteksteistä, laeista tai sanastoista. Jos vastinetta ei löydy, muodostan sen myöhemmin esittelemieni vastinetyyppien avulla. Myös suomenkielisille vastineille esitän määritelmät, minkä jälkeen vertaan määritelmiä keskenään.

Kerron ensin kiinteistöoikeudesta ja kiinteistökaupasta Suomessa ja Venäjällä ja pyrin selventämään joitakin keskeisimpiä eroja oikeusjärjestelmien välillä. Luvussa 3 käsittelen oikeusalan tekstien piirteitä ja niiden kääntämiseen liittyviä ongelmia erityisesti termien näkökulmasta. Luvussa 4 kerron terminologisen sanastotyön periaatteista ja siitä, miten kääntäjä voisi soveltaa termityön periaatteita omassa työssään. Erityisesti keskityn erilaisiin vastinetyyppeihin. Luvussa 5 kuvaan tarkemmin aineistoa ja menetelmää. Luku 6 on analyysiosio. Lopuksi luvussa 7 esittelen johtopäätöksiä ja joitakin ajatuksia siitä, miten aiheen käsittelyä voisi jatkaa.

2 Kiinteistökauppa Venäjällä ja Suomessa

Tässä luvussa kerron kiinteistökaupasta ja siihen liittyvästä lainsäädännöstä Venäjällä ja Suomessa ja vertailen järjestelmien yhtäläisyyksiä ja eroja. Kääntäjällä, joka kääntää kiinteistökauppaan liittyviä asiakirjoja, esimerkiksi kauppakirjoja tai tuomioistuinten päätöksiä, tulisi olla jonkinlainen kokonaiskäsitys kiinteistökauppaa sääntelevistä periaatteista. Aluksi kerron hieman kiinteistöoikeuden historiasta sekä kiinteistöoikeudesta oikeuden alana. Tämän jälkeen kerron tarkemmin erilaisista kiinteistötötyypeistä, kiinteistökaupan solmimiseen liittyvästä menettelystä ja siinä vaadittavista asiakirjoista sekä kiinteistöomistuksen rekisteröinnistä sekä Venäjällä että Suomessa.

Neuvostoliiton perustamisen myötä yksityinen maanomistus Venäjällä lakkautettiin. Näin ollen myös esineiden jako irtaimeen ja kiinteään omaisuuteen lakkasi. Kiinteän esineen käsite palasi lainsäädäntöön jälleen vuonna 1991, kun Venäjän federaation siviililainsäädännön perusteet astuivat voimaan. (Lehtinen 2002, 165.) Yhteistä kiinteistörekisteriä tai katasteria, johon on merkitty sekä maa- että rakennusomistukset, on Venäjällä rakennettu jo 1990-luvun puolivälistä alkaen (Lehtinen 2002, 50). Uusi maalaki astui Venäjällä voimaan vuonna 2001 (Lehtinen 2002, 14). Uusi maalaki määrittelee esineoikeudet maahan ja lisäksi maan vuokraoikeuden ja käyttöoikeuden (Lehtinen 2002, 31).

Suomessa kiinteistöjärjestelmä on maaseudulla alun perin pohjautunut talo- ja kyläjärjestelmään. Ennen isojakoa maanomistus kuului yhteisesti koko kylän taloille. Osa maasta oli kylän talojen yksityishallinnassa ja osa kylän yhteistä. Isojaossa tämä vanha järjestelmä purettiin, ja jokaiselle talolle jaettiin tietty alue kylän maasta yksityisomistukseen. Vesialueet sen sijaan jätettiin pääasiassa talojen yhteisnautintaan. Kaupungeissa maanomistus taas on toteutunut hieman erilaisella periaatteella, sillä kaupungeissa maanomistamisen päätavoitteena on ollut rakentaminen. Kun kaupunki perustettiin, se sai lahjoituksena tietyn määrän maata. Asemakaava-alueella kaupunki luovutti tontteja joko omistusoikeudella tai pysyvällä hallintaoikeudella kaupunkilaisille rakentamista varten. Vuonna 1997 tuli voimaan *kiinteistönmuodostamislaki* (554/1995), joka oli ensimmäinen koko valtakuntaa koskeva yhteinen maanomistuksen säädös. (Majamaa & Markkula 2016, 12.)

Kiinteistöjä tarkasteleva oikeudenala on esineoikeus, joka sääntelee esineisiin kohdistuvia oikeuksia. Esineillä tarkoitetaan oikeuskielessä rajoiltaan vakiintuneita aineellisia kappaleita, joihin ihmisellä voi olla määräämisoikeus. Esineet voivat olla joko kiinteää tai irtainta omaisuutta. Kiinteää omaisuutta ovat Suomessa kiinteistöt ja muut kiinteistörekisteriyksiköt. Esineoikeudessa kiinteistöjä tarkastellaan siis käytön ja vaihdannan kohteina olevina esineinä. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 11–13.) Kiinteistöoikeuden piiriin kuuluvat esimerkiksi kiinteän omaisuuden hallinta- ja omistusoikeuteen liittyvät kysymykset.

Venäjällä kiinteistöjen muodostamiseen ja hallintaan liittyvät perusnormit löytyvät perustuslaista. Toinen tärkeä maa- ja kiinteistöoikeuden perussäädös on *Venäjän federaation siviililaki* (Federatiivinen laki 30.11.1994 n:o 51-FZ, myöh. VFSL). Muita kiinteistöoikeuden kannalta oleellisia säädöksiä Venäjällä on myös maalaissa, metsälaissa ja maaperälaissa. (Lehtinen 2002, 9.) Suomessa kiinteistöoikeutta ja kiinteistökauppaa sääteleviä tärkeimpiä lakeja ovat *maakaari* (1995/540), *kiinteistörekisterilaki* (1985/392) ja *kiinteistönmuodostamislaki* (1995/994).

2.1 Kiinteistön käsite ja eri kiinteistötyypit Venäjällä ja Suomessa

Kiinteistökaupassa keskeinen käsite on luonnollisesti kaupan kohde eli kiinteistö. Kiinteistökauppaa käsittelevissä asiakirjoissa on aina mainittu, mikä kiinteistö kulloinkin on kaupan kohteena. Tämän vuoksi yhdeksi tarkasteltavaksi aihealueeksi tähän tutkielmaan on valittu eri kiinteistötyypit. Aluksi on syytä ensinnäkin määritellä kiinteistön käsite, vertailla käsitteitä Venäjällä ja Suomessa sekä kertoa hieman erilaisista kiinteistötyypeistä.

Venäjän siviililain (VFSL) 130 §:n mukaan kiinteistöjä ovat maa- ja vesialueet sekä kaikki esineet, jotka ovat yhteydessä maahan niin, että niitä ei voi siirtää vahinkoa aiheuttamatta. Myös yritykset ovat Venäjällä kiinteistöjä (VFSL, 132 §, 1 kohta). Lisäksi kiinteistön omistus on aina merkitty valtiolliseen rekisteriin. Toisin kuin Suomessa, Venäjällä myös esimerkiksi ilma-alukset ja avaruusalukset ovat rekisteröitävää kiinteää omaisuutta. Toinen merkittävä ero Suomen lainsäädäntöön nähden on se, että Venäjällä kiinteään omaisuuteen kuuluvat myös asuinhuoneistot, muuhun kuin asumiseen tarkoitetut huoneistot ja yksittäiset huoneet. (Lehtinen 2002, 35–36.) Tämä johtaa siihen, että venäläistä asuinhuoneiston kauppakirjaa suomeksi käännet-

täessä voidaan joutua käyttämään kiinteistöoikeuden termejä, vaikka Suomessa asuntojen kauppaan ei sovelletakaan kiinteistökaupan periaatteita ainakaan kaikilta osin. Tästä syystä seuraavassa jaksossa ei Suomen osalta käsitellä asuntokauppaa vaan nimenomaan kiinteistökauppaa.

Suomessa *kiinteistönmuodostamislain* (1995/994, 2 §) mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin merkittyä maanomistuksen rekisteriyksikköä. *Kiinteistörekisterilain* (1985/392, 2 §) mukaan kiinteistöksi rekisteriin merkitään tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsät, valtion omistamalle alueelle perustetut suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt ja yleiset vedet. Toisin kuin Venäjällä, Suomessa lakitermin *kiinteistö* määritelmään kuuluu siis aina maa- tai vesialue, vaikka arkikielessä sanaa *kiinteistö* käytetäänkin joskus myös asunnoista ja rakennuksista puhuttaessa. Tässä tutkielmassa aion käsitellä tarkemmin pääasiassa yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä, sillä aineistonani on siviiliasioiden päätöksiä, joten esimerkiksi valtion metsät ja yleiset vedet eivät ole tutkielmani kannalta oleellisia kiinteistötyyppejä enkä käsittele niitä tarkemmin.

Kiinteistökaupan kannalta oleellisimmat kiinteistötyypit Suomessa ovat *tila* ja *tontti*. Ne ovat vaihdanta- ja panttauskelpoisia rekisteriyksiköitä, joita on koko Suomen pinta-alasta kaksi kolmasosaa. Tontti on asemakaava-alueen ja sitovan tonttijaon mukaisen rakennusmaan perusrekisteriyksikkö. Tilalla taas tarkoitetaan entisen maa-rekisterialueen perusrekisteriyksikköä. (Majamaa & Markkula 2016, 225.) Tilat siis sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella.

Kiinteistönmuodostamislain (1995/994, 2 §) mukaan ”kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet”. Kiinteistön omistusoikeus voi kohdistua myös kiinteistön osaan eli *määräosaan*, joka on suhteellinen osuus kiinteistöstä (esim. $\frac{1}{2}$) tai *määräalaa*, joka on rajoiltaan määritelty osa kiinteistöstä (Kasso 2014, 4).

2.2 Kiinteistökaupan solmiminen

Venäjällä kiinteistökauppa on tehtävä kirjallisesti. Luovutuskirjan on oltava molempien osapuolten allekirjoittama. Mikäli näitä vaatimuksia ei noudateta, kauppa on pätemätön. (VFSL, 550 §.) Myös kauppakirjan sisältöä määrittelevät Venäjän lain-

säädännössä muutamat vaatimukset. Luovutusasiakirjassa tulee lain mukaan selvästi identifioida kaupan kohde. Vaadittavia tietoja on muun muassa kiinteistön sijainti tontilla tai osana toista kiinteistöä. Ilman näitä tietoja sopimus on pätemätön. Lisäksi sopimuksessa tulee lain mukaan määritellä kaupan kohteena olevan kiinteistön hinta. Jos kaupan kohteena on esimerkiksi rakennus, kauppahintaan sisältyy myös tontti, jolla rakennus on tai oikeus siihen, ellei muuta ole mainittu sopimuksessa. Hinta voi sopimuksessa olla määritelty myös kiinteistön koon mukaan, jolloin hinta määräytyy kiinteistön todellisen koon mukaan. (VFSL, 554–555 §.)

Myös Suomessa kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi. Kiinteistön kauppa on aina tehtävä kirjallisesti, ja osapuolten tai heidän asiamiestensä on allekirjoitettava kauppaa koskeva luovutusasiakirja. Lisäksi kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa. Tämän on tapahduttava niin, että kaikki luovutusasiakirjan allekirjoittajat ovat tilaisuudessa yhtä aikaa läsnä. Kiinteistön kauppa voidaan kuitenkin solmia myös sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, jolloin allekirjoittajien ei tarvitse olla läsnä yhtä aikaa. (Maakaari 1995/540, 2 luku, 1 §.) Juuri määrämuotoisuutensa vuoksi kiinteistökauppa eroaa esimerkiksi osakekaupasta (Kasso 2014, 199). Kauppakirjasta tulee käydä ilmi kaupan minimiehdot eli ainakin luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Tässä mainittujen muotovaatimusten sivuuttaminen johtaa siihen, että kauppa on pätemätön. (Maakaari 1995/540, 2 luku, 1 §.)

Ennen kiinteistökauppaa kannattaa tarkistaa kiinteistön *rasitteet* ja *rasitukset*. Nämä kaksi termiä menevät helposti sekaisin, joten on syytä eritellä hieman näiden termien merkityseroja. *Rasitteilla* tarkoitetaan kiinteistön hyväksi perustettuja käyttöoikeuksia toisen kiinteistön alueella (Majamaa & Markkula 2016, 272). Rasite voi olla esimerkiksi kiinteistön oikeus käyttää toisen kiinteistön tie- tai muita kulkuyhteyksiä, kaivoa, venevalkamaa tai oikeus yhteiseen rantaan tai maa- tai vesialueeseen. Rasitteet käyvät ilmi kiinteistörekisteriotteesta. (Kasso 2014, 17.) *Rasituksilla* taas tarkoitetaan kiinteistöihin kohdistuvia kiinnityksiä ja kiinteistöihin kirjattuja erityisiä oikeuksia kuten vuokraoikeuksia (Majamaa & Markkula 2016, 56).

2.3 Kiinteistökaupan asiakirjat

Kiinteistökaupan keskeisin asiakirja on kauppakirja, jonka sisältöä ja muotovaatimuksia on jo esitelty edellisessä alaluvussa. Kiinteistökauppaan voi kuitenkin liittyä myös muita asiakirjoja, joita kääntäjä saattaa joutua kääntämään. Tällaisia asiakirjoja ovat muun muassa kauppakirjan lisäksi muut sellaiset asiakirjat, jotka osoittavat, että kiinteistön myyjällä on omistusoikeus myytävään kiinteistöön. Näitä ovat lain kiinteistön valtiollisesta rekisteröinnistä (4 luku, 14 §, 2 momentti) mukaan esimerkiksi:

- todistus asuinhuoneiston yksityistämisestä (акт (свидетельство) о приватизации жилых помещений)
- todistus perimisoikeudesta (свидетельства о праве на наследство)
- tuomioistuimen päätös (вступивший в законную силу судебный акт)
- valtuutetun viranomaisen myöntämä todistus kiinteistöoikeuksista (акт (свидетельство) о правах на недвижимое имущество, выданный уполномоченными органами государственной власти)
- maanjakosuunnitelma (межевой план) tai
- merkintä maapalstan sijainnista julkisessa kiinteistökartassa (утвержденная схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте).

Kasso (2014, 11) mainitsee myös seuraavat suomalaiset asiakirjat, jotka ostajan kannattaisi käydä läpi ennen kaupantekoa:

- kiinteistörekisteriote
- kiinteistökartta
- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- selvitys muista rasituksista ja rasitteista
- selvitys alueen kaavoituksesta ja tontin rakennuskelpoisuudesta
- rakennuksen piirustukset
- selvitys rakennusluvasta ja lupatarkastuksista
- rasiustodistus vuokraoikeudesta.

On syytä hieman selventää joidenkin yllä mainittujen asiakirjojen sisältöä. Mainitut asiakirjat liittyvät Suomen järjestelmään, ja useimmat niistä on mahdollista tilata Maanmittauslaitoksen verkkopalvelusta (Maanmittauslaitos 2018a).

Kiinteistörekisteriotteelta käyvät ilmi kiinteistön perustiedot eli rekisteriyksikön kiinteistötunnus, nimi, rekisteriyksikkölaji, kunta, rekisteröintipäivä sekä mahdollinen lakkaamispäivämäärä, pinta-alatiedot, palstojen lukumäärä sekä arkistoviitetieto. Perustietojen lisäksi otteella on tietoa muun muassa kiinteistörekisteriyksikön muodostumisesta, kaavoista, rasitteista ja käyttöoikeuksista yhteisiin alueisiin. (Maanmittauslaitos 2018b.)

Suomessa kiinteistön omistusoikeuden todistava asiakirja on lainhuutotodistus, kun taas Venäjällä omistusoikeuden voi osoittaa usea eri asiakirja (ks. yllä). Lainhuutotiedoissa on mainittu muun muassa lainhuudon laatu ja päivämäärä, omistusosuus, voimassa olevat omistajatiedot sekä saantotiedot. Kiinteistörekisteriotteen tapaan lainhuutotodistuksesta käyvät ilmi myös kiinteistön perustiedot. (Maanmittauslaitos 2018c.)

Rasitustodistuksesta taas käy ilmi kiinteistöön kohdistetut oikeudet ja rasitukset, joita ovat esimerkiksi kiinnitykset ja erityiset oikeudet, kuten vuokraoikeus tai hallinnanjakosopimus (Maanmittauslaitos 2018d). Maanmittauslaitoksen (2018e) verkkosivuilla mainitaan myös vuokraoikeustodistus, joka vastaa todennäköisesti Kasson mainitsemaa rasitustodistusta vuokraoikeudesta. Vuokraoikeustodistuksesta käy ilmi rekisteriin merkitty vuokraoikeuden voimassa oleva vuokraaja.

2.4 Kiinteistöomistuksen rekisteröinti

Sekä Venäjällä että Suomessa kiinteistön omistus on aina merkittävä rekisteriin, mikä onkin juuri se tekijä, joka erottaa kiinteistökaupan irtaimen omaisuuden kaupasta. Rekisteröinti on tästä syystä oleellinen osa kiinteistökauppaa, joten myös rekisteröintiin liittyvät termit muodostavat yhden termikokonaisuuden tässä tutkielmassa.

Venäjän federaation siviililain (VFSL 551 §) mukaan kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen tulee rekisteröidä. Jos toinen osapuoli kieltäytyy rekisteröinnistä, on tuomioistuimella oikeus toisen osapuolen hakemuksesta määrätä rekisteröinti. Sen osapuolen, joka on ilman hyväksyttävää syytä kieltäytynyt rekisteröinnistä, on mak-

settava korvaus viivästymisestä toiselle osapuolelle. Venäjän lainsäädännön mukaan kiinteistön myynti tapahtuu kauppakirjan allekirjoitushetkellä, mutta varsinainen omistusoikeus siirtyy vasta, kun rekisteröinti on tehty (Suomalais-venäläinen kauppakamari 2002, 7). Toisaalta myös kauppasopimus pitää Venäjällä rekisteröidä erikseen (Lehtinen 2009, 42). Venäjällä kiinteistöoikeuksia rekisteröivä viranomainen on Rosreestr (Росреестр).

Suomessa kiinteistön uuden omistajan rekisteröintiin liittyvä toimenpide on *lainhuuto*. Lainhuutoa varten tehdään erillinen hakemus rekisteröivälle viranomaiselle, joka Suomessa on Maanmittauslaitos (Kasso 2014, 227). Lainhuutoa on haettava pääasiassa 6 kk kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, ja määräajan laiminlyönti johtaa varainsiirtoveron korotukseen (Maanmittauslaitos 2019a). Siinä tapauksessa, että on käytetty sähköistä kaupankäyntijärjestelmää, lainhuuto tulee vireille ilman erillistä hakemusta (Maakaari 1995/540, 9a luku, 12 §).

Kun Venäjällä kiinteistöoikeuden siirtyminen tapahtuu vasta rekisteröinnin yhteydessä, Suomessa omistusoikeuden siirtymisestä sovitaan kauppakirjassa. Omistus voi siirtyä sopimuksen mukaan esimerkiksi kaupantekohetkellä tai kun koko kauppasumma on maksettu. (Kasso 2014, 219.) Lainhuudolla siis vain rekisteröidään omaisuuden siirtyminen, vaikka varsinainen omistusoikeus on voinut siirtyä jo ennen lainhuutoa.

3 Oikeusalan tekstit ja niiden kääntäminen

Tässä luvussa esittelen ensiksi oikeusalan tekstejä ja niiden piirteitä. Sen jälkeen kerroon oikeusalan tekstien kääntämisestä ja sen haasteista. Lopuksi keskityn erityisesti termien vastineiden löytämisen haasteisiin oikeusalan teksteissä.

3.1 Oikeusalan tekstien piirteitä

Oikeusalan käännettäviä tekstejä ovat muun muassa erilaiset todistukset, sopimukset, tuomioistuinten päätökset tai lait (Stolze 2013, 60). Oikeusalan tekstit ovat melko teknisiä erikoisalan tekstejä. Niitä lukevat pääasiassa juristit, joten oikeusalan tekstien kieli ei ole eikä sen tarvitsekaan olla yleistajuista samalla tavalla kuin yleiskielissä teksteissä, vaikkapa uutisissa, joita lukevat yleensä tavalliset ihmiset, joilla ei välttämättä ole jonkin tietyn erityisalan tuntemusta (Stolze 2013, 61, 66). Tästä johtuen oikeusalan tekstit sisältävätkin paljon termejä, joita maallikon voi olla hankala ymmärtää. Kuitenkin myös tavalliset ihmiset joutuvat lukemaan oikeusalan tekstejä esimerkiksi kiinteistön kauppakirjaa allekirjoittaessaan.

Kielellä on juridiikassa erityinen asema. Letto-Vanamo (2008, 191) kuvaa oikeuskieltä seuraavasti: ”Voidaan sanoa, ettei juristilla ole muuta työvälinettä kuin kieli”. Tämä on totta, sillä yleensä kaikki ihmisten ja organisaatioiden väliset oikeussuhteet määritellään nimenomaan kielen avulla. Usein oikeusalalla käytetty kieli on kirjoitettua kieltä, esimerkiksi lait ja asetukset. Kirjallinen muoto onkin edellytys oikeuskielen täsmällisyydelle: puhuttu kieli on aina häilyvää ja muuttuvaa (Mattila 2002, 82). Oikeuskieli voi kuitenkin olla myös puhuttua: tästä esimerkkinä ovat oikeuskäsitteilyt, jotka ainakin Suomessa ovat usein suullisia.

Oikeusalalla tekstit ovat usein anonyymejä, eli sen sijaan, että keskityttäisiin teki-
jään, keskitytään enemmän tapahtumiin ja toimintaan. Tämä näkyy muuan muassa passiivin ja kolmannen persoonan käytössä. Oikeuskieleltä vaaditaan myös ehdotonta tarkkuutta. Tämä voi johtaa alisteisten rakenteiden ketjuun ja pitkiin lauseisiin, mikä voi hankaloittaa tekstien ymmärtämistä. (Stolze 2013, 66–67.) Jos tekstin ymmärtäminen voi olla vaikeaa, on sen kääntäminen vielä haasteellisempaa. Kielen täsmällisyys on kuitenkin ehdoton vaatimus, jotta esimerkiksi kiinteistön kauppakirjassa ei syntyisi monitulkintaisuutta siitä, mitä kaupanteossa on sovittu.

3.2 Oikeusalan tekstien kääntäminen

Voidaan väittää, että oikeudellinen kääntäminen on yksi haastavimmista kääntämisen lajeista (Čepak & Dančinova 2016, 163). Haastavuus liittyy siihen, että tekstejä käännetään kahden eri kulttuurin lisäksi usein kahden erilaisen oikeusjärjestelmän välillä. Kielen ja kulttuurin osaamisen lisäksi juridinen kääntäminen vaatii siis myös oikeusjärjestelmien tuntemista (Čepak & Dančinova 2016, 166). Mikäli kääntäminen tapahtuu vain kahden kielen, esimerkiksi Suomessa suomen ja ruotsin välillä, kääntäminen on helpompaa kuin kahden eri järjestelmän välillä (Lehto 1999, 123). Tässä tutkimuksessa keskitytään nimenomaan kahden erilaisen oikeusjärjestelmän väliseen kääntämiseen.

Oikeustekstien kääntäjän rooli on haastava, sillä hänen pitää ymmärtää erikoisalan tekstiä olematta välttämättä kuitenkaan itse juristi (Stolze 2013). Oikeusalan tekstit monissa tapauksissa myös vaikuttavat niiden vastaanottajien oikeudelliseen asemaan, joten niitä käännettäessä tulee olla erityisen tarkka.

Oikeusalan tekstien käännöksille ominaista on myös se, että ne noudattelevat melko usein alkutekstiä eikä niitä kotouteta tulokulttuuriin. Oikeusalan tekstien kääntäjällä ei näin ollen ole samanlaista kääntäjän vapautta kuin esimerkiksi mainostekstien kääntäjällä. Kuten edellisessä alaluvussa mainittiin, on oikeuskielessä tarkkuusvaatimusten vuoksi usein kovin mutkikkaita lauserakenteita. Kääntäjälle saattaa tulla houkutus pilkkoa pitkiä lauseita, ja selkeyttää rakenteita, mutta tällöin tulisi olla tarkkana, että merkitys ei samalla muutu.

Kääntäjän vapaudessakin on kuitenkin oikeusalan tekstien suhteen eroja riippuen siitä, mikä käännöksen käyttötarkoitus eli skopos on. Kun puhutaan auktorisoidusta käännöksestä, käännöksen tulee vastata sisällön lisäksi myös muodollisesti mahdollisimman hyvin lähtötekstiä. Samalla tekstin pitäisi kuitenkin olla myös ymmärrettävä, mikä asettaa omat haasteensa kääntäjälle. Auktorisoidun kääntäjän vahvistama käänнос liittyy aina oikeustoimeen, ja sillä on todennäköisesti vaikutus jonkun henkilön oikeudelliseen asemaan. Joskus oikeusalan tekstin käännöksen funktiona voi olla ainoastaan tiedonvälitys. Tällainen tilanne voi olla vaikkapa silloin, kun juristi tarvitsee tietoa vieraan maan lainsäädännöstä ja pyytää tiedonhankinnan vuoksi käännökseen esimerkiksi verkkosivustolta, jossa kuvataan vieraan maan lainsäädännön jotakin

ilmiötä. Tällöin kääntäjällä on hieman enemmän vapauksia, ja hän voi esimerkiksi lisätä käännökseen erilaisia selityksiä. (Lehto 1999, 127.) Toisaalta myös auktorisoidun kääntämisen hyviin tapoihin kuuluu, että kääntäjä voi luettavuuden helpottamiseksi käännöksen loppuun tekemissään kääntäjän huomautuksissa selventää esimerkiksi tulokulttuurille vieraita instituutioita tai ilmiöitä (Mäntyranta & Kinnunen 2015, 228). Tällaisessa huomautuksessa voi selventää esimerkiksi käsite-eroja eri järjestelmien välillä.

Periaatteessa esimerkiksi lakien tulisi olla kirjoitettu niin, että ne ovat yksiselitteisiä ja oikeus toteutuu kaikille tasa-arvoisesti lain tulkinnasta huolimatta. Kuitenkin joskus voi olla tilanne, että esimerkiksi sopimusteksteissä esiintyy monitulkintaisuutta (Lutskovskaja 2015). Tämä asettaa kääntäjälle suuren haasteen. Ensinnäkin kääntäjän tulisi havaita monimerkityksisyys ja saada se vielä säilymään käännöksessä. Jos kääntäjä ei ole juristi, hän ei oikein voi tulkita tekstejä. Lutskovskajan (2015) mukaan monimerkityksisyys on sopimustekstissä odotustenvastainen piirre ja se voi johtaa jopa riitoihin osapuolten kesken. Tällaisessa tilanteessa kääntäjällä on suuri vastuu.

3.3 Oikeusalan tekstien termit kääntäjän näkökulmasta

Kun oikeussuhteita määritellään, erityisessä asemassa ovat käsitteet ja niiden kielelliset ilmentymät eli termit. Oikeusalan tekstien kääntämisessä suurimpana haasteena voidaankin pitää sitä, miten oikeudellisille termeille löytyy vastineet niin, että käsitteiden sisältö välittyy kohdekieliselle lukijalle muuttumattomana. (Letto-Vanamo 2008, 191.)

Sopivien vastineiden löytämistä oikeusalan termeille on tutkinut esimerkiksi Tuija Kinnunen (2008). Hän on artikkelissaan käsitellyt suomenkielisten kiinteistöpanttioikeuden termien saksankielisten vastineiden tulkintaa käännöksissä. Vastineita kommentoi saksalainen kiinteistöpanttioikeuden asiantuntija. Tutkimuksessa havaittiin, että osa vastineista kuulosti epäsovivilta tulokielisen kulttuurin näkökulmasta, ne eivät antaneet juurikaan informaatiota käsitteistä tai sitten lähtötekstin termin ja sen tulokielisen vastineen määritelmät eivät aivan täysin vastanneet toisiaan. Hypoteesinani on, että myös venäjistä suomeen käännettäessä tilanne on samankaltainen.

Kääntäjälle on tärkeää myös ylipäättään tunnistaa, mitkä leksikaaliset ilmentymät tekstissä ovat termejä, jotka edustavat jotain oikeudellista käsitettä, vaikka olisivat yleiskielen sanoja (Chroma 2011, 37). Suurin osa oikeusalan tekstien sanastosta on luonnollisesti yleiskieleen kuuluvaa sanastoa, jolla ei välttämättä ole mitään erityistä oikeudellista merkitystä. Toisaalta voi käydä myös niin, että jokin sana tai sanaliitto voi olla yleiskieltä, mutta oikeusalan tekstissä se saakin termin aseman. Termit tulee tunnistaa, jotta kääntäjä pystyy kiinnittämään niihin erityistä huomiota ja selvittämään niiden takana olevat käsitteet oikein.

Kuten aiemmin mainittiin, oikeussuhteet määritellään usein juuri termien ja käsitteiden avulla. Jos oikeusalan tekstien käännöksissä on termivirheitä, tämä voi pahimmillaan vaikuttaa henkilön oikeudelliseen asemaan tai haitata vaikkapa oikeudenkäyntiä. Sopivan vastineen valinnalla voi siis olla isokin merkitys. Toisaalta myös erikoisalan puutteellinen tuntemus voi johtaa siihen, että luodaan niin sanottuja keinoitekoisia vastineita silloin, kun täysi vastinekin löytyisi (Vehmas-Lehto 2010, 367, ks. lisää luku 4.3). Vakavien tulkintavirheiden lisäksi termien väärät vastineet voivat myös huonontaa tekstin luettavuutta. Virheet voivat siis olla vakavuusasteeltaan eritasoisia: on eri asia, jos käännöksen luettavuus on huono kuin jos jonkin termin väärä vastine muuttaa merkitystä ja näin ollen oikeussuhteita kokonaan.

Englannin- ja espanjankielisiä oikeusalan termejä vertaillut Orts Llopis (2007, 21) on havainnut, että käännösvirheitä syntyy erityisesti silloin, kun termit ovat samaa latinaista kantaa ja ne näennäisesti vastaavat toisiaan, mutta termi nimeää eri käsitteen lähtö- ja tulokieleessä. Kääntäjän tulisi olla valppaana ja erityisesti kiinnittää huomiota näihin termeihin, joille tuntuu löytyvän vastine helposti. Toinen sudenkuoppa kääntäjälle on se, että sama termi voi eri järjestelmissä nimetä eri käsitteen (Lehto 1999, 122). Tällöin vaarana voi olla se, että käännöksen lukija tulkitsee termin kohdekielisen tulkinnan mukaan. Osa oikeudellisista käsitteistä on määritelty vain siihen lakiin, josta kulloinkin on kyse, ja kuvastaa myös sitä aikaa, jolloin laki on säädetty (Lehto 1999, 123). Voi siis olla, että jokin käsite esiintyy esimerkiksi vain Venäjän lainsäädännössä, jolloin suomenkielisen vastineen löytäminen termille on ongelmallista.

Toisaalta voidaan pohtia myös sitä, kuinka suuri vastuu kääntäjällä ylipäättään on esimerkiksi käsite-erojen selventämisessä. Käännöstä kuitenkin lukee usein juristi,

jonka tehtävä on tulkita oikeudellisia käsitteitä ja selvittää eri käsitteiden sisältö eri järjestelmissä. Juristi myös tiedostaa, että lainsäädäntö eroaa eri maissa. Toisaalta kuitenkin kääntäjä on usein se henkilö, jolla on pääsy kielelliseen tietoon vieraan järjestelmän lainsäädännöstä ja joka voi toimia apuna käsitteiden analysoinnissa. Tällöin kääntäjä voi selventää käsitteiden eroa asiakkaalle vaikkapa kääntäjän huomautuksissa. Tämä tutkielmani pyrkiikin juuri olemaan apuväline pääasiassa kääntäjille, mutta miksei myös juristeille voisi olla siitä hyötyä.

4 Terminologinen sanastotyö kääntäjän työkaluna

Terminologia on ”oppi käsitteiden ja termistöjen rakenteesta, muodostamisesta, kehityksestä, käytöstä ja käsittelystä eri erikoisaloilla” (TS 2006, 30). Thelen (2015, 348–349) jaottelee terminologian kahteen eri tyyppiin: teoreettiseen terminologiaan (theory-oriented terminology) ja kääntäjän terminologiaan (translation-oriented terminology). Teoreettisessa terminologiassa tutkitaan Thelenin (2015, 348–349) mukaan käsitteiden ja termien välisiä suhteita, määritelmiä, termien muotoa ja standardisointia. Teoreettisessa terminologiassa tekijöinä ovat terminologit. Kääntäjän terminologialla Thelen (2015, 349) tarkoittaa kääntäjän tekemää joko yksikielistä tai kaksi- tai monikielistä termityötä, jonka tavoitteena on analysoida lähtökielisen käsitteen ja/tai sen tulokielisen vastineen sisältöä ja vertailla käsitteitä keskenään. Huomiota otetaan kuitenkin aina käännöstyön tehokkuus ja nopeus. Bowkerin (2014, 312) mukaan kääntäjien tekemä termityö ei ole usein niin yksityiskohtaista tai täydellistä kuin terminologeilla, koska kääntäjän tavoitteena on löytää ratkaisu johonkin lähdetekstissä kohtaamaansa ongelmaan.

Termejä esiintyy erikoiskielessä eli jonkin erikoisalan viestinnässä käytetyssä kielessä, jolla on oma termistönsä (TS 2006, 3). Jokaisen termin takana on aina käsite. Käsite on tiedon yksikkö, joka koostuu käsitepiirteiden ainutlaatuisesta yhdistelmästä (TS 2006, 10). Käsitteellä viitataan tosielämän asiaan tai ilmiöön eli tarkoitteeseen. Tarkoite voi olla myös kuviteltu tai abstrakti (TS 2006, 10).

Käsitteet voidaan jakaa *yksilökäsitteisiin* ja *yleiskäsitteisiin*. Käsitteet, jotka viittaavat yhteen tiettyyn tarkoitteeseen, ovat yksilökäsitteitä. Yksilökäsite esitetään kielellisesti erisnimellä. (Nuopponen & Pilke 2010, 20–21.) Tällaisia ovat muun muassa virastojen nimet, esimerkiksi *Maanmittauslaitos*. Yleiskäsitteillä taas voidaan viitata joukkoon toisiaan muistuttavia tarkoituksia, joilla on tietyt yhteiset käsitepiirteet (Suonuuti 2006, 11). Esimerkkinä yleiskäsitteestä voisi olla *tontti*, jonka määritelmänä on ”asemakaava-alueella sitovan tonttijaon mukaiseksi tontiksi muodostettu kiinteistö” (MMS). Kaikki tontit täyttävät tämän määritelmän, mutta kuitenkin tarkoitteita on lukuisia erilaisia ja niillä on myös keskenään eroavia piirteitä, muun muassa sijainti tai koko.

Yksilö- ja yleiskäsitteiden yhteydessä on hyvä pohtia myös sitä, mikä ero on erisnimellä ja termillä. Molemmat ovat tärkeitä tieteenalan viestinnässä, mutta niiden erottaminen toisistaan voi olla joskus vaikeaa. Erisnimen piirteitä ovat, että 1) se alkaa isolla alkukirjaimella 2) erisnimi viittaa yksilökäsitteeseen 3) tarkoite on sidottu tiettyyn aikaan ja paikkaan 4) erisnimellä ei voida luokitella 5) erisnimi ei ole ominainen tietylle erikoisalalle. Viimeistä kohtaa vastaan voidaan kuitenkin esittää kritiikkiä, sillä on olemassa esimerkiksi virastojen nimiä, joita käytetään hyvinkin paljon jollakin erikoisalalla. Erisnimiä voidaan silloin tällöin ottaa mukaan myös erikoisalan sanastoihin, koska esimerkiksi viraston nimelle tarvitaan käänkösvastine. (Nuoppo-
nen & Pilke 2010, 76–78.)

Tässä luvussa kerron seuraavaksi tarkemmin määritelmistä, erilaisista käsitejärjestelmistä ja termien poimimisesta sanastotyössä. Tarkoitukseni on myös kertoa, miten sovellan kutakin osa-aluetta omassa työssäni. Pääpaino tässä luvussa on vastinetyössä ja erilaisissa vastinetyypeissä.

4.1 Määritelmät

Käsitteet koostuvat käsitepiirteistä, jotka ovat käsitteen takana olevan tarkoitteen ominaisuuksista muodostettuja ajatusmalleja. Käsitepiirteistä oleelliset ja ne, jotka erottavat käsitteen muista käsitteistä, ilmaistaan kielellisesti määritelmissä (TS 2006, 3). Terminologisessa sanastotyössä käytetään kahta eri määritelmätyyppiä: sisältö-
määritelmää tai joukkomääritelmää (Suonuuti 2006, 19). Sisältömääritelmä kuvaa käsitteen sisällön. Sisältömääritelmä koostuu käsitteen lähimmästä yläkäsitteestä sekä niistä piirteistä, jotka erottavat käsitteen sen lähikäsitteistä. Joukkomääritelmässä taas luetellaan kaikki tarkoitteet, joihin termillä voidaan viitata, tai kaikki käsitteen alakäsitteet. (Suonuuti 2006, 19–20.)

Toisin kuin terminologisessa sanastossa, kääntäjän sanastossa perinteinen terminologinen määritelmä (esimerkiksi sisältömääritelmä) ei ole välttämätön, vaikkakin se voi antaa kääntäjälle hyödyllistä tietoa käsitteestä, koska siinä on käsitteen yläkäsite ja ainakin yksi erottava käsitepiirre. Määritelmän lisäksi tai sen sijaan voi kääntäjälle olla hyödyllisempää käsitettä kuvaava selite tai ensyklopedinen tieto. Kääntäjän kanalta tärkeä tieto on myös esimerkiksi käyttöyhteys. (Pasanen 2018, 10.)

Terminologisen sanastotyön periaatteiden mukaan määritelmät tulisi laatia niin, että ne erottavat käsitteen sen lähikäsitteistä. Määritelmän tulisi olla mahdollisimman tiivis, eikä se näin ollen saisi sisältää mitään ylimääräistä tietoa. Mahdolliset lisätiedot voidaan merkitä selitteeseen tai huomautuksiin. (Suonuuti 2006, 23.) Määritelmiä laadittaessa tulisi myös aina ottaa huomioon sanaston käyttäjä. Tästä syystä määritelmässä tulisi käyttää vain yleiskielen sanoja, kohderyhmälle tuttuja termejä tai sellaisia termejä, jotka on selitetty jossain muussa kohtaa sanastoa. (SKK 1988, 41.) Tässä tutkimuksessa sanaston käyttäjiä ovat kääntäjät. Näin ollen voi olettaa, että heillä ei välttämättä ole perustietoja kiinteistöoikeuden termeistä. Tästä syystä en käytä määritelmässäni sellaisia termejä, joita ei ole selitetty jossakin toisessa kohtaa tutkielmaa.

Koska tarkastelen terminologista sanastotyötä kääntäjän työkaluna ja tavoitteeni on soveltaa kääntäjälle tarkoitettua sanastotyön menetelmiä eikä normatiivisen sanastotyön menetelmiä, määritelmät eivät välttämättä ole yllä kuvattuja terminologisia määritelmiä, vaan tarkoitukseni on analysoida käsitteitä leipätekstissä. Tällaisessa tapauksessa puhutaan kontekstimääritelmästä. Kontekstimääritelmä on tekstiin sijoitettu ja siitä ilmenevä määritelmä. Toisin kuin sisältömääritelmät kontekstimääritelmät on kirjoitettu niin, ettei niiden määriteltävä ja määrittelevä osa ja niiden yhtälömuoto selvästi erotu. (Vehmas-Lehto 2009, 129.) Kontekstimääritelmiä esiintyy paljon erilaisissa erikoisalan teksteissä tai esimerkiksi tutkielmissa, joissa käytetyt keskeiset termit yleensä pyritään määrittelemään. Nuopposen ja Pilkkeen (2010, 55) mukaan kontekstimääritelmässä ei yleensä ole täsmällistä tietoa käsitteen suhteesta muihin käsitteisiin ja käsitejärjestelmään. Kontekstimääritelmässä annetaan heidän mukaansa vain joitain käsitepiirteitä, mutta ei välttämättä juuri sitä käsitepiirrettä, joka erottaa käsitteen sen lähikäsitteistä.

4.2 Käsitejärjestelmät ja käsitekaaviot

Käsitejärjestelmien avulla selvitetään käsitteiden väliset suhteet. Suonuuti (2006, 13–14) jaottelee käsitesuhteet seuraavasti: hierarkkinen suhde, koostumussuhde ja funktiosuhde. Hierarkkinen suhde vallitsee yläkäsitteen ja sitä alaltaan suppeamman alakäsitteen kesken. Tässä käsitesuhteessa alakäsite sisältää aina kaikki yläkäsitteen piirteet ja vähintään yhden lisäpiirteen. Saman kriteerin perusteella eroteltuja alakäsitteitä kutsutaan toistensa vieruskäsitteiksi. Koostumussuhteessa taas alakäsite on

osa yläkäsitettä. Toisin kuin hierarkkisessa suhteessa, koostumussuhteessa yläkäsitteen piirteet eivät sisälly alakäsitteeseen. (TS 2006, 3.) Pasanen (2009, 142–143) sen sijaan käyttää hierarkkisen suhteen tilalla termiä *geneerinen suhde*. Tätä termivalintaa tukee se ajatus, että myös koostumussuhde on hierarkkinen. Funktiosuhteessa taas käsitteiden väliset suhteet eivät perustu hierarkkisuuteen vaan assosiaatioon. Tällaisia suhteita voivat olla esimerkiksi syy ja seuraus, tapahtuma ja tekijä tai edeltävän ja seuraavan ilmiön suhde. (Suonuuti 2006, 17.) Funktiosuhdetta on pidetty eräänlaisena kaatoluokkana: mikäli käsitteiden välillä ei ole geneeristä suhdetta tai koostumussuhdetta, vallitsee niiden välillä jonkinlainen funktiosuhde (Pasanen 2009, 143). Käytännössä käsitejärjestelmät ovat sekakoosteisia eli niissä käsitteiden välillä voi olla erilaisia käsitesuhteita (Suonuuti 2006, 13).

Käsitejärjestelmiä kuvataan sanastotyössä graafisesti käsitekaavioilla (TS 2006, 16). Geneeristä suhdetta kuvataan puudiagrammilla, koostumussuhdetta kampadiagrammilla ja funktiosuhdetta nuolidiagrammilla (ks. lisää Suonuuti 2006, 14–18). Yksi mahdollinen tapa kuvata käsitesuhteita on *satelliittimalli*. Satelliittimalli on työkalu, jonka avulla voidaan koota tietoa käsitteestä, käsitepiirteistä ja käsitesuhteista. Satelliittimalli toimii lähtökohtana sanastotyölle. Satelliittimallia voidaan käyttää kaikenlaisten käsitesuhteiden ja käsitejärjestelmien visualisointiin, mikä tekee mallista joustavan ja monikäyttöisen. Satelliittimallilla voidaan kuvata kuinka isoa määrää käsitteitä hyvänsä. Kuvion keskelle tulee tärkein ydinkäsite ja sen ympärille tärkeimmät lähikäsitteet ns. satelliittisoluihin. Jokainen solu voi jälleen saada omia satelliittisolujaan. Sama käsite voi satelliittimallissa olla myös useassa eri kohdassa toisin kuin yleensä käsitejärjestelmissä. Satelliittimalli voi kasvaa ja muokkaantua koko sanastoprojektin ajan. (Nuopponen & Pilke 2010, 43–45.)

Sanastotyön periaatteiden mukaan käsitejärjestelmien tulisi olla täydellisiä, jolloin mihinkään kohtaan ei jää aukkoja vaikkapa yläkäsitteen kohdalle. Omassa työssäni aion hyödyntää käsitekaavioita ainakin joissain kohdissa selkeyttämään ja havainnollistamaan käsitejärjestelmiä. Kääntäjän sanastotyössä käsitejärjestelmät voivat kuitenkin olla myös aukkoisia. Myös satelliittimalli on tässä tutkielmassa hyödyllinen nimenomaan joustavuutensa takia. Kun selkeitä käsitesuhteita voi olla hankala löytää, satelliittimallin avulla voi yhdistellä eri tyyppisiä käsitesuhteita samaan kuvioon.

Tässä tutkielmissa sovellan ja yhdistelen yllä esiteltyjä käsitekaavioita niin, että samassa kaaviossa saattaa olla esitettynä useita eri käsitesuhteita.

4.3 Termien poiminta lähdeaineistosta

Mistä ja miten termejä sitten poimitaan ja mitkä termit valitaan analysoitaviksi? Aineiston valinnassa eroa on siinä, onko kyseessä normatiivinen sanastotyö vai kääntäjän sanastotyö. Normatiivisesta sanastotyötä tehdessä olisi hyvä käydä läpi kaikki aiheen kannalta oleellinen aineisto. Tällaisia ovat esimerkiksi erilaiset säädökset, käsikirjat, aikakauslehdet ja myös aiemmin laaditut sanastot ja sanakirjat. Tärkeää on myös pystyä arvioimaan aineiston luotettavuus. Esimerkiksi viranomaisten julkaisut ovat luotettavampia kuin nettikeskustelut. Käännettyjä lähteitä kannattaa käyttää harkiten. (Suonuuti 2012, 35.) Tämä johtuu esimerkiksi siitä, että käännöksissä voi esiintyä paljon variaatiota tai myös virheitä.

Kääntäjän näkökulmasta tehtävässä sanastotyössä ei kuitenkaan ole mieltä käydä läpi kaikkia mahdollisia lähteitä, vaan aineistoksi kannattaa valita sellaisia tekstejä, joita kääntäjä todennäköisimmin tulee työssään kääntämään. Näin ollen esimerkiksi alan käsikirjat tai aikakauslehdet voi jättää pois, ja kääntäjän kannalta niitä oleellisempia lähteitä ovat aidot asiakirjat, kuten sopimukset tai omassa työssäni aineistona olevat tuomioistuinten päätökset. Tässä tutkielmassa poimin lähdekieliset termit aineistostani, joten en aio poimia termejä muista lähteistä.

Kun aineisto on valittu, tulisi pohtia, miten valitaan analysoitavat termit. Suonuutin (2006, 35) mukaan ensivaiheessa ei kannata liikaa rajoittaa poimittavien termien määrää, vaan hänen mukaansa lähdeaineistosta tulisi poimia kaikki mahdollisesti lopulliseen sanastoon tulevat termit. Poimitut termit voi Suonuutin (2006, 35) mukaan työn helpottamiseksi jakaa neljään eri kategoriaan: 1) ominaiskäsitteet eli ne käsitteet, jotka ovat ominaisia vain kyseisellä alalla, 2) yhteiskäsitteet eli käsitteet, joita käytetään myös muilla erikoisaloilla, 3) lähialoilta lainatut käsitteet ja 4) yleiskielen käsitteet. Sanastotyön tulisi koostua pääasiassa ensimmäisen kategorian käsitteistä, ja kategorioista 2–3 valitaan vain tärkeimmät. Yleiskielen käsitteitä tulisi välttää. Koska tämä tutkielma on melko suppea, en poimi aineistostani kaikkia mahdollisia termejä, vaan lähden liikkeelle yhdestä ydintermistä, jonka ympärille lähden rakentamaan käsitejärjestelmiä (tarkemmin luvussa 5).

4.4 Vastineenhaku ja vastineenmuodostus

Kun tehdään kaksikielistä sanastotyötä, termeille etsitään vastineita toisella kielellä. Oikeuskielen termeille ei aina ole yksinkertaista löytää vastineita, jolloin on käytettävä erilaisia vastinetyyppejä. Vastineiden valinta riippuu toisinaan myös kontekstista. Vehmas-Lehto (2010, 365–367) ehdottaa, että vastineet voidaan jakaa *luontaisiin* ja *keinotekoisiin vastineisiin* ja vastinetyö taas *vastineenhakuun* ja *vastineenmuodostukseen*.

Vehmas-Lehdon (2010, 367) määritelmän mukaan vastineenhausta puhutaan silloin, kun etsitään kohdekielestä lähtökielen termille *osittaista* tai *täyttää vastinetta*, jotka ovat luontaisia vastineita eli ne ovat osa tulokielen järjestelmää.

Vastineenmuodostuksesta puhutaan silloin, kun vastinetta ei kohdekielellä ole, vaan se on itse muodostettava. Tällöin puhutaan keinotekoisista vastineista tai vastineehdotuksista, jotka eivät ole osa tulokielen järjestelmää. Vastineenmuodostukseen voidaan turvautua myös silloin, kun halutaan viitata nimenomaan lähtökieliseen käsitteeseen, vaikka osittainen vastine olisikin olemassa. (Vehmas-Lehto 2010, 368.) Vastineenmuodostus tulee kyseeseen ainakin silloin, kun jotakin ilmiötä ei esiinny ollenkaan kohdekielellä. Keinotekoinen termi ei varsinaisesti ole termi vaan termiehdotelma, sillä termin käsitepiirteisiin kuuluu tietynlainen vakiintuneisuus (Vehmas-Lehto 2010, 368). Onnistuneen termiehdotuksen piirteitä ovat läpinäkyvyys, lyhyys ja johdonmukaisuus (Vehmas-Lehto 2010, 368). Nämä piirteet pyrin ottamaan huomioon vastineita muodostaessani.

Vehmas-Lehto (2010, 368–369) erottaa seuraavat vastineenmuodostamiskeinot: *laina*, *käännöslaina*, *semanttinen laina* ja *selittävä vastine*. *Semanttisella lainalla* tarkoitetaan vastinekielisen sanan tai ilmauksen merkityksen laajentumista lähtökielen vaikutuksesta (Vehmas-Lehto 2010, 369). Tätä luokkaa en kuitenkaan ota mukaan omaan jaotteluuni, joten en käsittele sitä tarkemmin. Muut keinotekoiset vastineet on esitelty tarkemmin alaluvuissa 4.4.3–4.4.5.

Vastinetyötä oikeusalan tekstien kääntämisessä ovat tutkineet muun muassa Januleviciene ja Rackeviciene (2011). He ovat artikkelissaan tutkineet englanninkielisten oikeustermien liettuan- ja norjankielisiä vastineita kaksikielisissä sanastoissa. He ovat jaotelleet artikkelissaan vastineet seuraavanlaisesti: funktionaalinen vastine

(*functional equivalence*), muodollinen vastine (*formal equivalence*), laina (*borrowing*) ja kuvailu (*description*).

Čepak ja Dančínova (2016) ovat tutkineet englanninkielisten tuomioistuinten nimitysten ja oikeusalan ammattinimikkeiden venäjänkielisiä vastineita. He käyttävät termiä *безэквивалентная лексика*, jolla he tarkoittavat termejä, joille ei ole olemassa täysiä eikä osittaisia vastineita toisessa kielessä. Se, että vastinetta ei ole, ei kuitenkaan tarkoita, etteikö vastinetta voisi muodostaa, sillä Čepakin ja Dančínovan sanoin (2016, 163) ”minkä tahansa käsitteen voi ilmaista millä tahansa kielellä”. He luettelevat artikkelissaan neljä eri keinoa ratkaisuna tällaisten termien vastineiden muodostukseen: *калькирование* (käännöslaina), *транслитерация* (translitterointi), *описание* (kuvaus) ja *приближенный перевод* (”likimääräinen” käännös).

De Groot ja van Laer (2006) taas ovat pohtineet artikkelissaan vastineiden muodostamista oikeusalan sanakirjojen laadun kannalta. Heidän jaottelemansa vastinetyypit ovat *lähtökielisen termin säilyttäminen* (preserving the source term), *parafrasi* (paraphrasing) ja *uudistermi* (neologism).

Omaan tutkielmaani olen valinnut seuraavat vastinetyypit: täysi vastine, funktionaalinen vastine, muodollinen vastine, laina ja parafrasi. Seuraavaksi esittelen tarkemmin kyseisiä vastinetyyppejä. Vertailen, mitä eri tutkijat ovat määritelleet ne ja miten he ovat niitä nimittäneet. Pohdin myös, missä tilanteissa kunkin vastinetyypin käyttö on perusteltua ja mitä etuja tai haittoja käytössä voi olla. Kunkin esittelyn kohdalla myös perustelen, mitä nimitystä olen päättänyt käyttämään kyseisestä vastinetyypistä. Lisäksi esittelen uudistermin omana kategorianaan, mutta en kuitenkaan valitse sitä erilliseksi kategoriaksi omaan analyysiini.

4.4.1 Täysi vastine

Täydellä vastineella tarkoitetaan tässä tutkielmassa vastinetta, jonka määritelmä vastaa lähtökielisen käsitteen määritelmää ja joka on osa tulokielen järjestelmää. Ainoastaan Vehmas-Lehto (2010) on yllä mainituista tutkijoista nimennyt tämän mahdolliseksi vastinetyypiksi. Tämä voi johtua siitä, että muut tutkijat ovat keskittyneet nimenomaan vastineongelmiin oikeusalan tekstien kääntämisessä, jolloin he eivät ole käsitelleet ollenkaan täysiä vastineita.

De Groot ja van Laer (2006, 66–67) taas mainitsevat erikseen, että täysi vastine oikeusalan termeille ei ylipäätään ole mahdollinen kuin erityisissä tilanteissa. Heidän mukaansa täysiä vastineita lakitermeille voi löytyä ainoastaan silloin, kun käännetään tekstejä jonkin oikeusjärjestelmän sisällä, esimerkiksi Suomessa suomen ja ruotsin välillä. Kahden eri järjestelmän välillä vastaavuus on harvinaista. Lähes täysiä vastineita voi kuitenkin löytyä siinä tapauksessa, että kyseinen oikeuden ala on osittain yhteneväinen molemmissa kulttuureissa tai että oikeusjärjestelmän osia on aiemmin omaksuttu toisesta järjestelmästä esimerkiksi siirtomaissa. Näissä tapauksissa kuitenkin käsitteiden tulisi vastata toisiaan tarpeeksi, mihin vaikuttaa myös konteksti. (De Groot & van Laer 2006, 67.)

Vehmas-Lehdon (2010, 367) mukaan aina ensin olisi pyrittävä löytämään täysi vastine, sillä keinotekoisien vastineiden käyttäminen silloin, kun täysi vastine olisi olemassa, on käännösvirhe. Kuitenkin erityisesti silloin, kun on kyse oikeusalan termeistä, täysiä vastineita on usein hankala löytää, koska vastineita ei haeta vain kahden kielen vaan kahden, usein erilaisen oikeusjärjestelmän välillä.

4.4.2 Funktionaalinen vastine

Yksi keino vastineen valintaan silloin, kun täyttä vastinetta ei ole, on käyttää kohdekulttuurin termiä, jonka nimeämän käsitteen sisältö eroaa mahdollisimman vähän lähtökielen käsitteen sisällöstä. Tällöin on kyse funktionaalisesta vastineesta (functional equivalence). (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1 077.) Vehmas-Lehdolla (2010, 365) funktionaalista vastinetta vastaa osittainen vastine, joka on hänen mukaansa luontainen vastine. Čepak ja Dančinova (2016, 164) taas käyttävät samasta käsitteestä termiä *приближенный перевод* (likimääräinen vastine). Heidän mukaansa likimääräisestä vastineesta on kyse silloin, kun valitaan tulokielestä merkitykseltään mahdollisimman lähellä lähtökielistä termiä oleva vastine, mutta merkitysero termien välillä kuitenkin on. Funktionaalinen vastine on vastinevaihtoehtoista kaikin tulokieliorientoitunein, ja vastine mukautuu tulokielen järjestelmään (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1 078).

Janulevičienėn & Rackevičienėn (2011, 1 078) mukaan funktionaalisen vastineen käyttöä tulisi arvioida tarkkaan etenkin silloin, kun vastinetta haetaan kulttuurisidonnaisille termeille kuten instituutioiden nimille. Esimerkkinä tällaisesta tilanteesta

voisi kiinteistökauppaan liittyen olla rekisteriviranomaisen *Maanmittauslaitos* nimitys, jota ei voi käyttää vastineena venäläisen viraston *Pocpeecmp* nimitykselle. Janulevičienė & Rackevičienė (2011, 1 089) tutkimuksen mukaan norjalaiset kääntäjät käyttivät sanakirjassa englanninkielisistä lakitermeistä eniten funktionaalisia vastineita yhdessä käsite-eroja avaavien huomautusten kanssa.

De Grootin ja van Laerin (2006, 68) mukaan funktionaalisen vastineen käyttäminen on ensisijainen vaihtoehto silloin, kun se on mahdollista. Kohdekielisen termin käyttämisen mahdollisuus riippuu heidän mukaansa kuitenkin aina siitä, mihin tarkoitukseen käännöstä käytetään. Esimerkiksi jos käännös saa virallisen statuksen, on tärkeää, että käännöksessä käytetyt käsitteet eivät ole merkitykseltään kapeampia tai laajempia kuin lähtökielinen termi. (De Groot & van Laer 2006, 68.) Ongelmallista on myös se, että aina lähtökielen termi ja tulokielen vastine eivät pidä takanaan täysin samaa käsitettä, mikä saattaa herättää hämmennystä, ja oikeusalan käännöksiä luettaessa aiheuttaa jopa väärää tulkintaa. Tällaisessa tapauksessa kääntäjän olisi hyvä selvittää käsitteellisiä eroja esimerkiksi kääntäjän huomautuksissa, ainakin mikäli kyse on auktorisoidusta kääntämisestä. Aineistoni analyysissä pyrin selvittämään, millaisissa tilanteissa funktionaalinen vastine on paras vaihtoehto ja milloin olisi parempi käyttää jotakin muuta vastinetyyppeä.

Tässä tutkielmassa käytän luokasta termiä *funktionaalinen vastine*. Toinen vaihtoehto olisi käyttää Vehmas-Lehdon (2010) *osittaista vastinetta*, mutta tähän tutkielmaan olen valinnut yhdeksi luokaksi myös muodollisen vastineen, jolle funktionaalinen vastine on luonnollinen vastakohta.

Silloin, kun termille löytyy vain osittainen vastine, tulee kääntäjän tai sanaston tekijän päättää, käyttääkö hän tätä osittaista vastinetta vai turvaudutaanko vastineenmuodostukseen (Vehmas-Lehto 2010, 367).

4.4.3 Muodollinen vastine

Kun muodostetaan muodollinen vastine (formal equivalence), termi käännetään sanasta sanaan toiselle kielelle, jolloin tärkeintä on kielellinen vastaavuus. Muodollinen vastine muodostaa uuden termin tulokieleen. (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1 078.) Janulevičienė ja Rackevičienė *muodollinen vastine* vastaa Vehmas-Lehdon sekä Čepakin ja Dančinovan *käännöslainaa*.

Etuna tässä vastinetyypissä on se, että vastineet ovat yksiselitteisiä (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1 078). Tämä tarkoittaa, että käsite ei todennäköisesti sekoitu tulokielisen käsitteen kanssa, kuten voi käydä funktionaalista vastinetta käytettäessä. Janulevičienė ja Rackevičienė (2011, 1 089–1090) ovat huomanneet, että liettualaisissa sanakirjoissa muodollinen vastine oli parafraasin lisäksi kaikkein yleisin vastinetyyppi. Muodollista liettuantielistä vastinetta käytettiin esimerkiksi kaikista englanninkielisistä tuomioistuinten nimityksistä. Tutkijoiden mukaan ilmiö selittyy todennäköisesti liettualaisen ja walesilaisen oikeusjärjestelmän erilaisuudella. Myös Čepakin ja Dančinovan (2016) aineistossa muodollinen vastine (tai käännöslaina) oli translitteroinnin ohella kaikkein yleisin vastinetyyppi. Nämä tulokset herättävät pohtimaan kysymystä, onko kyseinen vastinetyyppi yleinen myös omassa aineistossani. Muodollisen vastineen etuna voidaan pitää sen lyhyyttä, mutta haittapuolena voi olla, että termi ei välttämättä ole lakonisuutensa vuoksi täysin ymmärrettävä (Vehmas-Lehto 2010, 369).

Tässä tutkielmassa käytän tästä luokasta nimitystä *muodollinen vastine*, koska se on looginen vastakohta *funktionaaliselle vastineelle*. Toisaalta *käännöslaina* voisi myös olla perusteltu termi, sillä Vehmas-Lehdon artikkelissa (2010) käytetään nimenomaan tätä termiä.

4.4.4 Laina

Laina (*borrowing*) on vastinetyyppi, joka on lähtökielinen termi sellaisenaan tai tarpeen mukaan transkriboituna. Usein lainasana on myös mukautettu kohdekielen äännejärjestelmään. (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1 078.) Venäjältä suomeen käännettäessä tämä käytännössä tarkoittaa termin suoraa translitterointia tai termin ääntämisasun mukauttamista suomalaiseseen äännejärjestelmään sopivaksi. Čepakin ja Dančinovan (2016) *translitterointia* voidaan siis pitää vastaavana luokkana *lainan* kanssa. Vehmas-Lehto (2010) käyttää tästä vastinetyypistä termiä *laina*. De Groot ja van Laer (2006, 68) eivät puhu lainasta vaan *lähtökielisen termin säilyttämisestä* joko sellaisenaan tai transkriboidussa muodossa.

Lainan käyttö vastineena ei ole De Grootin ja van Laerin (2006, 68–69) mukaan kovin suositeltavaa, sillä käännöksen on nimenomaan tarkoitus tarjota teksti ymmärrettäväksi lukijalle, joka ei ymmärrä lähtökieltä. Lähtökielisten termien jättäminen

käännökseen sellaisenaan ei palvele heidän mukaansa tätä tarkoitusta, koska vaarana on, että käsitteiden ja koko käännöksen ymmärtäminen jää vajaaksi. Mikäli tällaista vastinetta käyttää, tulisi mukana olla aina selite esimerkiksi alaviitteessä.

Lainan käyttö voi olla perusteltu ainakin silloin, kun kyseessä on reaalia eli lähtökulttuuriin sidottu termi, jota ei esiinny tulokulttuurissa. Lainaamisen etuna on muodollisen vastineen tapaan se, että lukija ei yhdistä vastinetta virheellisesti mihinkään sellaiseen tulokielen käsitteeseen, johon sen ei ole tarkoitus yhdistyä. Toisaalta taas lainasana voi olla vaikeasti ymmärrettävä ja vaatia käännökseen lisäselityksen, mikä voi huonontaa luettavuutta. Lisäksi vieraskielinen sana tulokielisessä tekstissä itsessään voi näyttää oudolta ainakin maallikon silmin. Lainaaminen on vastinetyypeistä kaikkein lähtötekstiorientoitunein. (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1 078–1 079.) Čepakin ja Dančinovan (2016, 166) aineistossa translitterointi oli muodollisen vastineen (käännöslainan) kanssa eniten käytetty vastinetyyppi. Kuten muodollisen vastineen myös lainan käytön etuna on sen lyhyys ja taloudellisuus mutta haittapuolena taas se, että vastine ei välttämättä ole täysin ymmärrettävä kohdekielisen tekstin lukijalle (Vehmas-Lehto 2010, 369).

Käytän tässä tutkielmassa kyseisestä luokasta nimitystä *laina* Vehmas-Lehdon (2010) tavoin. *Translitterointi* voisi myös sopia käytettäväksi tutkielmassani, koska kieliparina on venäjä–suomi. En kuitenkaan käytä termiä tutkielmassani, koska translitterointiin liittyy omat periaatteensa, ja laina ei välttämättä ole aina translitteroitu suoraan minkään käytössä olevan kaavan mukaisesti, vaan kuten edellä on jo mainittu, lainoja voidaan myös mukauttaa kohdekielen äännejärjestelmään sopiviksi. De Grootin ja van Laerin (2006, 68) ehdottama *lähtökielisen termin säilyttäminen* on pikemmin selitys kuin termi, eikä termiä välttämättä säilytetä alkuperäisessä muodossaan, vaan mahdollista on myös äänneasun mukauttaminen.

4.4.5 Parafraasi

Parafraasi (*paraphrasing*) tai kuvailu (*despriction*) tarkoittaa lyhyttä kuvausta käsitteen sisällöstä (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1079). Parafraasia voisi verrata myös terminologiseen määritelmään: kuten määritelmäkin parafraasi voi koostua käsitteen lähimmästä yläkäsitteestä ja tärkeimmistä käsitepiirteistä. Terminologian periaatteiden mukaan (ks. esim. Suonuuti 2006, 24) määritelmä tulisikin laatia niin,

että sillä voisi korvata termin tekstissä, eli voisi ajatella, että käytännössä määritelmä on parafraasi. Čepak ja Dančinova (2016) käyttävät käsitteestä termiä *onucanhue* (kuvaus) ja Vehmas-Lehto (2010) termiä *selittävä vastine*.

Tällaisen vastineen etuna on läpinäkyvyys: lukijan on helppo ymmärtää termin merkitys ilman erikoisalan lähteisiin perehtymistä (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1079). Voisi siis ajatella, että ainakin silloin, kun tekstejä käännetään tavalliselle, erikoisalaan perehtymättömälle lukijalle, parafraasin käyttö voisi olla sopiva vaihtoehto. Toisaalta taas pitkät parafraasit voivat tehdä käännöksestä vaikealukuisen (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1079). Parafraasin käyttöä tulisikin harkita sen mukaan, kuinka pitkä parafraasista tulee (De Groot & van Laer 2006, 70). Čepak ja Dančinova (2016, 166) toteavat aineistonsa perusteella, että parafraasia (tai kuvailua) käytetään silloin, kun halutaan antaa termille täsmällinen vastine.

Tässä tutkielmassa käytän vastinetyypistä De Grootin ja van Laerin (2006) käyttämää termiä *parafraasi*, koska se on terminä yksiselitteinen. Lisäksi termin valintaa tukee sen napakkuus.

4.4.6 Uudistermi

Omaksi kategoriakseen voisi laskea myös De Grootin ja van Laerin (2006, 70) *uudistermin*, jonka he määrittelevät niin, että vastine ei ole osa kohdekielen termijärjestelmää. Heidän mukaansa uudistermiin tulisi mahdollisuuksien mukaan lisätä myös selittävä alaviite. Periaatteessa kuitenkin mikä tahansa termi, jota ei ole olemassa kohdekielessä, on uudistermi. Tällaisen vastineen käytössä tulee varmistua, että termiä ei jo ole käytössä kohdekielen järjestelmässä jossain muussa merkityksessä. (De Groot & van Laer 2006, 70.) Janulevičienė ja Rackevičienė (2011, 1078) mukaan muodolliset vastineet ovat uudistermejä. Vastinetyyppejä voisi verrata Vehmas-Lehdon keinoitekoiseen vastineeseen eli periaatteessa uudistermi voisi olla yläkäsite muodolliselle vastineelle, lainalle ja parafraasille. De Groot ja van Laer luokittelevat kuitenkin uudistermin omaksi kategoriakseen. Tämän tutkielman analyysiin en valitse uudistermiä omaksi vastinetyypikseen, koska sitä voi pitää yläkäsitteenä usealle eri vastinetyypille.

5 Aineisto ja menetelmä

Tässä luvussa esittelen ensin tutkimukseni aineiston eli tuomioistuinten päätökset sekä kuvaan aineiston keräämistä ja käsittelyä. Sen jälkeen kerron tarkemmin käyttämästäni menetelmästä eli käsiteanalyysistä.

5.1 Aineisto

Aineistona on 10 Venäjän eri tuomioistuinten kiinteistökauppaan liittyvää päätöstä. Päätin käyttää aineistona tuomioistuinten päätöksiä, koska ne ovat oikeusalan tekstejä ja niissä esiintyy paljon termejä. Lisäksi päätökset ovat aitoja tosielämän tekstejä, ja luultavasti ne ovat myös sellaisia tekstejä, joita kääntäjä saa työssään käännettäväkseen. Kiinteistökauppaan liittyvät tuomioistuinten päätökset ovat tyypillisiä tarkasteltavan erikoisalan tekstilajien edustajia.

Aineiston keräämiseen käytin *СудебныеРешения.рф*-palvelua (SudebnyeRešeniija 2019), johon on koottu Venäjän eri tuomioistuinten päätöksiä. Valitsin kyseisen palvelun, koska sen kautta on helposti löydettävissä suuri määrä päätöksiä.

Etsin kiinteistökauppoihin liittyviä päätöksiä ja muita käyttämällä asiasanoja *сделка* (kauppa) ja *объект недвижимости* (kiinteistö). Asiakategoriaksi valitsin valikosta *гражданское* (siviiliasiat). Haku on tehty niin, että päätökset näytetään julkaisuaajan mukaisessa järjestyksessä (*по дате опубликования*), ja sen mukaan poimin 10 viimeksi julkaistua päätöstä. Näin siksi, että halusin käyttää mahdollisimman tuoretta aineistoa, sillä lainsäädäntö muuttuu jatkuvasti. Haussa kysyttiin myös, missä tuomioistuimessa ja millä tasolla tehdyt päätökset näytetään, mutta näillä valinnoilla ei mielestäni ole tutkimukseni kannalta merkitystä, joten jätin nämä valinnat tyhjiksi. Hakuhetkellä 18.2.2017 asiakirjoja löytyi yhteensä 194 222, joista palvelu näytti 1 000 ensimmäistä. Poimitut päätökset tallensin *Word*-tiedostoksi. Aineisto koostuu 60 sivusta ja 27 459 sanasta.

Vuonna 2019 sivuston hakukentät ovat jonkin verran uudistuneet, joten täsmälleen samanlaista hakua ei ole enää mahdollista tehdä, mutta tutkielmassa käytetään edellä mainittua 18.2.2017 koottua aineistoa.

5.2 Termien poimiminen aineistosta

Termien poiminnassa aineistosta lähdetään liikkeelle avaintermistä *недвижимость* 'kiinteistö', jonka ympärille rakentuu käsitejärjestelmiä. Analyysiin on siis valittu termejä, jotka esiintyvät aineistossa termin *недвижимость* tai sen synonyymien yhteydessä. Analyysiin on valittu yhteensä 22 termiä. Termeistä muodostuu kolme aihealuetta: kiinteistötyypit, kiinteistökaupan solmiminen ja siihen liittyvät asiakirjat sekä omistusoikeuden rekisteröintiin liittyvät termit. Termit on valikoitu niin, että analyysistä on mahdollisimman paljon hyötyä kääntäjälle, joten analysoitavaksi on valittu sellaisia termejä, joille ei löydy helposti täyttä vastinetta suomen kielestä. Myös termien esiintyvyys on vaikuttanut valintaan. Lisäksi termien valinnassa on otettu huomioon käsitejärjestelmien loogisuus. Aineistossani esiintyy myös paljon prosessioikeuden termejä, mutta ne eivät kuitenkaan ole tämän tutkielman aiheen kannalta oleellisia, joten niiden käsittely jää tutkielman ulkopuolelle, vaikkakin ne ovat kääntäjän työn kannalta oleellisia.

Vaikka valitsemani termit muodostavat käsitejärjestelmiä, tämän tutkielman suppeuden vuoksi en terminologisen sanastotyön tavoin poimi kaikkia mahdollisia käsitejärjestelmän termejä eivätkä tämän tutkielman käsitejärjestelmät ole täydellisiä.

Olen päättänyt ottaa tähän tutkielmaan analysoitavaksi myös joitakin erisnimiä, vaikka niitä ei yleensä luetakaan termeiksi (ks. luku 4). Kääntäjän työn kannalta on kuitenkin oleellista löytää vastineet myös erisnimille, ja myös vastineiden vakiinnuttaminen olisi tärkeä, jotta käännöksestä kävisi ilmi, mihin tarkoitteeseen vastineella viitataan. Tähän tutkielmaan valitut erisnimet ovat keskeisiä virastojen tai palvelujen nimityksiä, jotka esiintyvät lähdeaineistossa usein.

5.3 Käsiteanalyysi ja vastinetyö

Tutkimukseni menetelmänä on käsiteanalyysi. Käsiteanalyysi liittyy yhteen tarkoitteen, käsitteen ja sen nimityksen eli termin (Pasanen 2015, 111). Käsiteanalyysi on sanastotyön menetelmä, jossa selvitetään käsitteiden sisältö ja käsitteiden väliset suhteet eli käsitejärjestelmät (TS 2006, 6). Käsitteiden sisältö saadaan selville määritelmien avulla ja käsitesuhteet muodostamalla käsitejärjestelmiä. Käsiteanalyysi on siis käytännössä sitä, että selvitetään, mitkä tiedot määritelmään tulisi sisällyttää, jotta saadaan selville, miten käsite eroaa muista käsitteistä (Kalliokuusi 2009, 27). Pro

gradu -tutkielmani käsittelee kaksikielistä kääntäjän sanastotyötä, joten seuraavaksi käsittelen käsiteanalyysiä nimenomaan vastinetyön ja kääntämisen kannalta.

Käsiteanalyysi on hyödyllinen työkalu erikoisalan tekstien kääntäjille, koska se auttaa kääntäjää oikean vastineen valinnassa. Vastineita voi toki aluksi yrittää etsiä sanakirjoista, mutta mikäli kieliparilla ei ole laadittu erikoisalan sanakirjaa, käyttökelpoisia vastineita ei välttämättä löydy, sillä erikoisalan käsitteitä ei yleensä ole yleiskielen sanakirjoissa. Yleiskielen sanakirjoista ei myöskään yleensä löydy termejä, joten niitä tulee käyttää harkiten. Yleiskielisestä sanakirjasta voi lähteä liikkeelle, mutta niitä käytettäessä pitää aina tarkistaa käsitteen määritelmä ja käyttöympäristö jostain luotettavammasta lähteestä. Sanakirjat eivät yleensä anna määritelmiä tai esimerkkejä vastineiden käytöstä. (Pasanen 2015, 120.) Sanakirjoista ei myöskään usein selviä, millaisia eroja vastineiden ja lähtökielisen käsitteen välillä saattaa olla (Vehmas-Lehto 2010, 366). Lähtökielisen käsitteen ja mahdollisen vastineen määritelmät tulee siis ensin selvittää, ja verrata niitä keskenään. Internetin hakukoneet, rinnakkaistekstit ja erikoisalan asiantuntijat ovat oikean vastineen valinnassa hyödyllisiä lähteitä. (Pasanen 2015, 120.) Kiinteistökauppaan liittyviä rinnakkaistekstejä voisivat olla suomalaiset lait sekä sopimukset ja muut asiakirjat.

Vastineen luotettavuuden varmistaminen on mahdotonta, jos lähtökielen käsitejärjestelmiä ei ole selvitetty tarpeeksi hyvin. Kun lähtökielisen käsitteen määritelmä on selvitetty kunnolla, voidaan arvioida, onko kohdekielellä olemassa kyseistä käsitettä lainkaan ja onko sille jotakin vakiintunutta nimitystä. Käsitteen ilmaiseminen lähikäsitteellä voi myös tulla joskus kyseeseen. (Kalliokuusi 2009, 32.)

Lähden analyysissäni liikkeelle lähtökielisen käsitteen määritelmästä. Määritelmiä löytyy esimerkiksi lainsäädännöstä ja venäläisen kiinteistörekisteriviranomaisen (Rosreestr) verkkosivuilta. Lähtökielisen käsitteen määrittelyn jälkeen pyrin löytämään lähtökielen käsitteelle suomenkielisen käsitevastineen, jolle myös etsin määritelmän. Suomenkielisten käsitteiden ja niiden määritelmien kannalta tärkeimmät lähteet ovat Maanmittauslaitoksen verkkosivuillaan julkaisema kiinteistöoikeuden termien sanasto (MMS), Sanastokeskuksen *Kiinteistö- ja rakentamisan alan keskeinen sanasto* (KRKS) sekä Tilastokeskuksen verkkosivut. Suomenkielisiä vastineita ja määritelmiä pyrin löytämään myös kiinteistöoikeutta käsittelevistä teoksista (esim. Lehtinen 2002; Kasso 2014) ja suomalaisesta lainsäädännöstä (Kiinteistönmuodos-

tamislaki 1995/554, Kiinteistörekisterilaki 1985/392, Maakaari 1995/540). Vastineita voisi myös löytyä kiinteistökauppaan liittyvistä suomenkielisistä asiakirjoista, esimerkiksi kauppakirjoista, mutta tässä tutkielmassa ei ole käytössä kyseisiä asiakirjoja. Määritelmien laadinnan jälkeen vertaan määritelmiä keskenään ja tuon esille käsitteiden mahdollisia yhtäläisyyksiä ja eroavaisuuksia. Havainnollisuuden lisäämiseksi ja käsitesuhteiden selvittämiseksi teen myös käsitekaavioita.

Luokittelen valitsemani vastineet seuraaviin luokkiin: 1) täysi vastine, 2) funktionaalinen vastine, 3) muodollinen vastine, 4) laina ja 5) parafraasi. Näitä kategorioita on esitelty tarkemmin alaluvussa 4.4. Ensisijaisesti pyrin etsimään termeille täysiiä vastineita eli sellaisia, että käsitteiden määritelmät olisivat molemmissa kielissä vastaavat tai lähes vastaavat. Mikäli suomenkielisiä täysiiä vastineita ei kuitenkaan ole, valitaan tai muodostetaan vastine kategorioiden 2–5 mukaisesti. Mikäli useampi vastinetyyppi on mahdollinen, pohdin, missä eri tilanteissa mikäkin vastine voisi olla käyttökelpoisiin ja millä perusteella. Lopuksi pohdin, mihin kategoriaan kuuluvia vastineita aineistossani on muodostunut eniten.

6 Venäjän kiinteistökaupan termien käsiteanalyysi ja vastineet

Tässä analyysiluvussa käsittelen aineistosta poimittuja käsitteitä. Termit on valittu analyysiin niin, että ensin olen lähtenyt liikkeelle termeistä *недвижимость* 'kiinteistö' ja *недвижимое имущество* 'kiinteä omaisuus', jotka esiintyvät aineistossani yhteensä 183 kertaa. Termi *недвижимость* esiintyy yhteensä 132 kertaa ja termi *недвижимое имущество* 51 kertaa. Aineistoa kootessani hakusanana oli termi *недвижимость*, mutta aineistoa analysoidessani huomasin, että termiä *недвижимое имущество* käytetään osittain synonyymisesti termin *недвижимость* kanssa, mistä syystä termi *недвижимое имущество* on relevanttia ottaa mukaan hakuihin. Tämän jälkeen olen tutkinut, mitkä termit esiintyvät näiden termien välittömässä läheisyydessä.

Mainittujen termien esiintymistä 73 on käsitteen *объект недвижимости* 'kiinteistö' taivutusmuotoja, ja termi *объект недвижимого имущества* esiintyy aineistossani 4 kertaa. Tällä perusteella on luonnollista ottaa analyysiin mukaan aineistossa esiintyvät kiinteistötyypit, joiden yläkäsitteitä edellä mainitut termit ovat. Ensimmäiseksi kategoriaksi muodostuu siis kiinteistötyypit.

Termien *недвижимость* ja *недвижимое имущество* esiintymistä 20 esiintyy termien *договор купли-продажи недвижимости* ja *договор продажи недвижимости* 'kiinteistön kauppakirja' yhteydessä. Kuten aiemmin luvussa 2 on jo kerrottu, kiinteistökaupan solmiminen tapahtuu aina kirjallisesti sekä Venäjällä että Suomessa. Tässä keskeisessä osassa on kirjallinen sopimus eli kauppakirja. Näin ollen toinen aihealue on kiinteistökaupan solminen ja siihen liittyvät asiakirjat.

Kolmas aihealue, johon kuuluvia termejä esiintyy termien *недвижимость* ja *недвижимое имущество* läheisyydessä, ovat kiinteistörekisteriin ja kiinteistöjen rekisteröintiin liittyvät termit. Näitä ovat esimerkiksi *государственная регистрация перехода права собственности (на недвижимость, на объект недвижимости, на недвижимое имущество, на квартиру)* 'kiinteistön omistusoikeuden siirron valtiollinen rekisteröinti' (yhteensä 13 esiintymää) ja *Единый государственный реестр недвижимости* (5 esiintymää). Näin ollen kolmas kategoria analyysissäni on kiinteistön omistusoikeuden rekisteröinti.

Käsitteistä muodostuu siis kolme aihealuetta, jotka ovat: kiinteistötyypit, kiinteistökaupan solmiminen ja siihen liittyvät asiakirjat sekä kiinteistön omistusoikeuden rekisteröintiin liittyvät termit. Termien esiintyvyyden lisäksi kategoriat ovat valikoituneet myös sillä perusteella, että niihin kuuluvat käsitteet ovat jokaisen kiinteistökaupan kannalta keskeisiä: kaupan kohteena on aina joku kiinteistötyyppi, kiinteistökauppa tehdään aina kirjallisesti ja kauppaan liittyy muodollisuutensa vuoksi erilaisia asiakirjoja ja sekä Venäjällä että Suomessa kiinteistökauppaan liittyy aina omaisuuden siirron rekisteröinti. Mielestäni on perusteltua olettaa, että nämä aihealueet ja niihin liittyvät termit tulevat kääntäjän työssä usein vastaan. Jokainen kategoria saattaa muodostaa useita eri käsitejärjestelmiä. Esitän käsitejärjestelmät graafisesti käsitelkkaavioina.

6.1 Erilaiset kiinteistötyypit

Aivan ensimmäiseksi on syytä käsitellä ydintermiä *недвижимость* (myös *недвижимое имущество* tai *недвижимая вещь*), koska se on kaikkien kaupan kohteena olevien kiinteistöjen yläkäsite. Venäjän federaation siviililaki (VFSL, 130 §, 1 kohta) määrittelee käsitteet seuraavasti:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Käsitteen alaan kuuluvat siis maa-alueet ja kaikki niihin liittyvä, mitä ei pysty siirtämään ilman vahinkoa, kuten rakennukset. Lisäksi kiinteistöjä ovat Venäjällä esimerkiksi ilma-alukset sekä meri- ja sisävesialukset. Venäjällä kiinteistöiksi luetaan myös asuin- ja muut huoneistot sekä ajoneuvojen säilytykseen tarkoitettut tilat, jos niiden rajat on määritelty maarekisteröintiä koskevan lainsäädännön mukaisesti. Kiinteistön omistusoikeus merkitään aina valtiolliseen rekisteriin (VFSL, 131 §, 1 kohta). Myös

yrietykset luetaan Venäjällä kiinteistöiksi (VFSL, 132 §, 1 kohta). Kiinteistön määritelmän tärkeimmät käsitepiirteet Venäjän lainsäädännössä ovat siis yhteys maahan ja se, että kiinteistön omistus rekisteröidään. Molempien ehtojen ei tarvitse täyttyä, mutta kaikki kiinteistöt rekisteröidään. (Lehtinen 2002, 35–36.) Termi *недвижимая вещь* ei esiinny aineistossani, mutta se on mukana analyysissä, koska se on käsitteiden *недвижимость* ja *недвижимое имущество* lähikäsite.

Yllä esitellyn säädöstekstin (VFSL, 130 §, 1 kohta) perusteella voisi tulkita, että termit *недвижимая вещь*, *недвижимое имущество* ja *недвижимость* ovat keskenään synonyymisia, koska niille on laissa annettu yhteinen määritelmä ja lisäksi termit *недвижимое имущество* ja *недвижимость* on asetettu sulkuihin. Semjonova (2015) on kuitenkin havainnut joitain eroja näiden käsitteiden välillä. Hänen mukaansa käsitteellä *недвижимая вещь* tarkoitetaan alaltaan rajattua aineellista esinettä. Käsitteellä *недвижимое имущество* tarkoitetaan näiden aineellisten esineiden kokonaisuutta. Käsitteellä *недвижимость* taas viitataan yleisesti käsitteen *недвижимая вещь* tarkoiteisiin siviilioikeuden kohteina. (Semjonova 2015, 39–40.) Näin ollen käsite *недвижимая вещь* on osa käsitteestä *недвижимое имущество*, jolloin nämä kaksi käsitettä ovat koostumussuhteessa keskenään.

Mahdollisia suomenkielisiä vastineita termeille *недвижимость*, *недвижимое имущество* ja *недвижимая вещь* voisivat olla *kiinteistö*, *kiinteä omaisuus* ja *kiinteä esine*.

Suomenkielisellä termillä *kiinteistö* tarkoitetaan maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty kiinteistörekisteriin kiinteistönä. Usein myös kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset kuuluvat kiinteistöön. (MMS.) Yksittäinen asunto ei siis ole Suomessa kiinteistö, vaikka arkikielessä termiä kuuleekin käytettävän tässä merkityksessä. Esimerkiksi puhutaan ammattinimikkeestä *kiinteistönvälittäjä*, vaikka kiinteistönvälittäjät myyvät yleensä myös asuntoja eivätkä pelkästään kiinteistöjä. Näin ollen venäjän- ja suomenkielisten termien takana olevat käsitteet eivät ole täysin yhteneväiset keskenään. Yhteistä käsitteille on velvollisuus rekisteröintiin ja se, että kyse on osittain maanomistuksesta. Kyseessä on funktionaalinen vastine eli on käytetty kohdekulttuurin melko samankaltaista termiä, vaikka määritelmät eivät täysin vastaa toisiaan.

Kiinteää omaisuutta taas on omistusoikeus kiinteistöön sekä omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön tai muuhun maa- tai vesialueeseen (Saarnilehto ym. 2012, 770). *Kiinteitä esineitä* ovat kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt. Kiinteän esineen ja kiinteistön käsitteet eivät siis täysin vastaa toisiaan, mutta kiinteistöt ovat yleisin ja tärkein kiinteiden esineiden ryhmä. (Saarnilehto ym. 2012, 749.) Näin ollen termi *kiinteä esine* olisi termin *kiinteistö* yläkäsite ja *kiinteä omaisuus* taas oikeussuhde *kiinteään esineeseen*. Käsitesuhteita on kuvattu graafisesti liitteessä 1.

Kiinteä esine voisi olla sopiva vastine käsitteelle *недвижимая вещь*, sillä kummatkin ovat konkreettisia omistuksen kohteita. Vastinetta *kiinteä esine* voisi käyttää myös silloin kun verrataan kiinteää esinettä irtaimeen esineeseen. Vastinetta *kiinteä omaisuus* voisi taas käyttää silloin, kun tarkoitetaan omistusoikeutta johonkin konkreettiseen kiinteistöön. Saarnilehdon ym. (2012, 770) antama määritelmä käsitteelle *kiinteä omaisuus* eroaa jokseenkin Semjonovan (2015, 40) määritelmästä käsitteelle *недвижимое имущество*, joka ei hänen mukaansa niinkään ole omistusoikeus, vaan omistettavien kohteiden kokonaisuus. Toisaalta voisi ajatella, että suomessakin kiinteä omaisuus on kokonaisuus, johon voi kuulua useita eri kiinteistöjä. Kun puhutaan jostain konkreettisesta, yksilöidystä rekisteriin merkitystä omistuksen kohteesta, niin paras vastinevaihtoehto on *kiinteistö*. Kaikki mainitut vastinevaihtoehdot ovat funktionaalisia vastineita, koska kuten edellä on jo mainittu, kiinteistön käsite eroaa Venäjällä ja Suomessa jonkin verran toisistaan.

Termiä *объект недвижимости* käytetään aineistossani esimerkkien 1–3 perusteella silloin, kun puhe on konkreettisesta toiminnan kohteena olevasta kiinteistöstä. Tämän voi päätellä esimerkiksi siitä, että ne ovat saaneet jonkin määritteen, kuten. *спорный* tai *указанный*.

- (1) В связи с чем, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований истца о государственной регистрации договора и перехода права собственности на *спорный объект недвижимости* к Федоровой Ж.И. (ТИР2)
- (2) Поскольку основной договор между сторонами заключен не был, а *указанный в договоре объект недвижимости* в собственность ответчика не перешел --- (ТИР7)
- (3) В данный Перечень под порядковым номером <....> включен и принадлежащий административному истцу *объект недвижимости, указанный выше*. (ТИР10)

Termille *объект недвижимости* sopiva vastine olisi *kiinteistö*, koska kyse on konkreettisesta omaisuuden ilmentymästä. Tässäkin tapauksessa, kuten edellä, kyse ei ole täydestä vastaavuudesta, koska *объект недвижимости* voi olla myös esimerkiksi asunto. Kyseessä on siis funktionaalinen vastine.

Jokaisen kiinteistökaupan kohteena on aina jokin konkreettinen kiinteistö, joka kuuluu johonkin kiinteistöjen alaluokkaan. Olen poiminut jokaisesta aineistoni kymmenestä päätöksestä kaupan kohteena olleen kiinteistön tyyppin ja sillä perusteella analyysiin on valittu seuraavat termit: *квартира* 'asunto' (5), *земельный участок* 'maapalsta' (2), *жилой дом* 'asuinrakennus' (1), *объект незавершенного строительства* 'keskenäinen rakennuskohde' (1), *нежилое здание* 'muuhun kuin asumiskäyttöön tarkoitettu rakennus' (1) ja *нежилое помещение* 'muuhun kuin asumiskäyttöön tarkoitettu huoneisto' (1). Suluissa oleva luku kertoo sen, kuinka monessa aineistoni päätöksessä kyseinen kiinteistötyyppi oli ollut kaupan kohteena.

Käsitteiden *квартира* ja *жилой дом* yläkäsite on *жилое помещение* 'asuinhuoneisto', jonka olen tästä syystä valinnut mukaan analyysiin. *Жилое помещение* on tämän lisäksi vieruskäsite termille *нежилое помещение*. Lisäksi olen ottanut käsittelyyn termin *комната* 'huone', koska sen voidaan katsoa olevan käsitteiden *квартира* ja *жилой дом* vieruskäsite tai alakäsite. Analyysiin on otettu mukaan myös käsite *многоквартирный дом* 'usean asunnon rakennus', koska se ja käsite *квартира* ovat keskenään koostumussuhteessa, minkä lisäksi termi *многоквартирный дом* esiintyy aineistossani usein. Käsitteen *нежилое здание* antonyymi on *жилое здание* 'asuinrakennus', joka on myös valittu mukaan analyysiin.

Kiinteistö ala- ja lähikäsitteineen muodostaa osittain hierarkkisen käsitejärjestelmän ja osittain funktiosuhteisen käsitejärjestelmän, joita kuvaan puudiagrammin ja nuolidiagrammin yhdistelmällä (Liite 3). Diagrammin huipulla yläkäsitteenä ovat käsitteet *недвижимость*, *недвижимое имущество* ja *недвижимая вещь*. Seuraavalla tasolla on niiden konkreettinen ilmentymä eli *объект недвижимости*, jonka alakäsitteitä taas ovat kiinteistötyypit *земельный участок*, *жилое помещение*, *нежилое помещение*, *объект незавершенного строительства* ja *нежилое здание*. Jokaisen kiinteistötyypin määritelmään sisältyy myös termin *объект недвижимости* määritelmä, ne ovat siis eräänlaisia kiinteistöjä. Käsitteen *жилое помещение* alakäsitteitä ovat *жилой дом*, *квартира* ja *комната*. Kaavioon ei ole kerätty kaikkia mahdolli-

sia käsitejärjestelmään kuuluvia käsitteitä, vaan ainoastaan ne käsitteet, jotka on valittu mukaan tähän sanastotyöhön. Suluissa oleva luku ilmaisee kunkin käsitteen esiintymien lukumäärän aineistossani.

6.1.1 Земельный участок

Venäjän federaation maalaki (1 luku, 6 §, 3 kohta) määrittelee termin *земельный участок* seuraavasti:

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Земельный участок on siis kiinteä esine, joka on osa maa-alaa ja jolla on piirteitä, jotka määrittelevät sen erilliseksi ja rajatuksi esineeksi. Liitteeseen 1 on listattu kaikki kiinteät esineet Suomen lainsäädännössä, joten sen avulla voi lähteä etsimään mahdollista vastinetta termille *земельный участок*. Suomessa *tilat* ja *tontit* ovat vaihdantakelpoisia kiinteistöjä (Majamaa & Markkula 2016, 225). Kun sanaston aiheena on kiinteistökauppa, niin näiden kahden vaihtoehdon tarkastelu mahdollisina vastinevaihtoehtoina on perusteltua. *Tontti* on asemakaava-alueella sitovan tonttijaon mukainen rakentamiseen tarkoitettu tai rakennettu maa-alue (KRKS, MMS). *Tila* taas on asemakaavoitetun alueen ulkopuolella oleva yksityinen maa- tai vesialuekiinteistö (MMS).

Venäjänkielisen termin määritelmä ei kuitenkaan ota kantaa siihen, missä kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee. Tällöin siis vastineiden *tila* tai *tontti* käyttö voi olla virheellistä, jos asiayhteydestä ei käy ilmi, sijaitseeko kiinteistö kaava-alueella vai ei. Toisaalta taas, jos käännettävästä tekstistä käy ilmi, missä kyseinen kiinteistö sijaitsee, vastineiden *tila* tai *tontti* käyttö on mahdollista. Lisäksi käsitteen *tontti* käsitepiirteisiin kuuluu oletus siitä, että maa-alue on tarkoitettu rakentamiseen, kun taas käsitteen *земельный участок* määritelmään tämä käsitepiirre ei kuulu. Käsitteen *tila* määritelmä taas ei ota kantaa siihen, onko kiinteistö tarkoitettu rakentamiseen. Näin ollen vastinetta *tontti* voi käyttää ainoastaan silloin, kun asiayhteydestä käy ilmi, että alueelle on nimenomaan tarkoitus rakentaa jotain. Vastineet *tontti* ja *tila* ovat siis funktionaalisia vastineita, koska vastineiden määritelmät vastaavat vain osittain termin *земельный участок* määritelmää.

Lehtinen (2002, 36–37) käyttää termejä *maapalsta* ja *maakiinteistö* synonyymisesti maa-alueesta, joka on Venäjän maalaisen mukaan itsenäinen kiinteistö. Tällainen voi olla myös maa, jota ei ole määritelty rakennuksen sijaintipaikaksi tai jonkun muun erillisen kiinteistön pystyttämispaikeksi. Suomessa *maapalsta* tai *maakiinteistö* eivät ole lainsäädännössä kiinteistöksi määriteltyjä rekisteriyksiköitä. Vastine *maapalsta* on muodollinen vastine. Termistä *maapalsta* ei käy ilmi se, että kyseessä on itsenäiseksi kiinteistöksi rekisteröity yksikkö, mutta vastinetta voisi käyttää silloin, kun käännöksestä muulla tavoin käy ilmi, että kyseessä on kiinteistö. Silloin, kun kontekstista ei käy ilmi, että kyseessä on kiinteistö, on termin *maakiinteistö* käyttö perustellumpaa. Kyseessä oleva vastinetyyppi on parafraasi, koska se kuvaa käsitteen *земельный участок* määritelmää: kyseessä on maa, joka on rekisteröity kiinteistöksi. Vastineiden *maapalsta* ja *maakiinteistö* käyttö on perusteltua silloin, kun ei haluta ottaa kantaa kiinteistön sijaintiin ja/tai siihen, onko alueelle tarkoitus rakentaa tai onko sinne rakennettu jotain.

6.1.2 Объект незавершенного строительства

Объект незавершенного строительства on rakennuskohde, joka ei ole valmistunut, jolloin kohteesta on muodostunut itsenäinen kiinteistö. Venäjän kaupunkirakentamislain mukaan kohteet, joiden rakentaminen ei ole valmis, luetaan perusrakentamisen kohteiksi kuten esimerkiksi rakennukset. Näin ollen ne luetaan myös kiinteistöiksi rakennusten tapaan. (Rosreestr 2018d.)

Suomen kiinteistötyypeistä (Liite 2) ei löydy sopivaa vastinetta termille, koska Suomessa rakennuksia ei itsessään lueta kiinteistöiksi. Näin ollen termille voisi muodostaa muodollisen vastineen *keskeneräinen rakennuskohde*. Lehtinen (2002, 174) on käyttänyt samasta käsitteestä termejä *keskeneräinen rakennus*, *keskeneräinen rakennuskohde* ja *rakenteilla oleva rakennus*. Lähtökielisen käsitteen määritelmään ei kuitenkaan kuulu se, että kyseessä olisi nimenomaan *rakennus*, joten tästä syystä perustellumpaa olisi käyttää pidempää muotoa *keskeneräinen rakennuskohde* tai *rakenteilla oleva rakennuskohde*. Napakkuutensa vuoksi näistä vaihtoehdoista paras olisi *keskeneräinen rakennuskohde*. Toisaalta kiinteistökaupan kohteena on harvemmin esimerkiksi silta tai valtatie, joten kiinteistökaupan asiakirjoissa käännös voisi olla *keskeneräinen rakennus*, jos kyseessä on nimenomaan rakennus. Kääntäjän voi olla syy-

tä mainita esimerkiksi alaviitteessä, mikäli asia ei käy ilmi kontekstista, että Venäjällä kyseinen kohde luetaan kiinteistöksi.

6.1.3 Многоквартирный дом

Venäjän federaation hallituksen päätöksessä (28.1.2006, nro 47, I osa, 6 kohta) käsite *многоквартирный дом* määritellään seuraavasti:

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более *квартир*, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Kyseessä on siis kahden tai useamman huoneiston kokonaisuus, jossa jokaisella huoneistolla on oma sisäänkäynti joko ulos tai yhteisiin tiloihin. Koska *многоквартирный дом* koostuu huoneistoista (квартира, ks. jakso 6.1.6) käsitteet *многоквартирный дом* ja *квартира* ovat keskenään koostumussuhteessa.

Suomen kielessä ei ole vastaavaa käsitettä. Kahden tai useamman huoneiston muodostamia asuinrakennuksia Suomessa ovat *rivitalo*, *paritalo* ja *kerrostalo*. *Kerrostalo* on vähintään kaksikerroksinen asuinrakennus, jossa asuinhuoneistot ovat päällekkäin. *Paritalo* taas koostuu kahdesta rinnakkaisesta asuinhuoneistosta ja *rivitalo* vähintään kolmesta rinnakkaisesta asuinhuoneistosta. (Rakennusluokitus, luokat 0111–012.) Näille ei kuitenkaan ole yhteistä yläkäsitettä, joka vastaisi venäjänkielistä käsitettä *многоквартирный дом*. Mahdollista on käyttää vastineena kulloinkin kyseessä olevaa Suomen järjestelmän rakennustyyppiä *rivitalo*, *paritalo* tai *kerrostalo*, jos käännettävästä tekstistä tai muuten asiayhteydestä käy tarkemmin ilmi, millainen rakennus on kyseessä. Kyseessä on funktionaalinen vastine, koska Venäjällä rakennukset ovat kiinteää omaisuutta toisin kuin Suomessa.

Jos kontekstista ei käy ilmi, millaisesta talosta on tarkemmin kyse, tällöin kyseeseen voi tulla parafraasin tai muodollisen vastineen käyttö vastineenmuodostuksessa. Mahdollinen parafraasi voisi olla *useamman kuin yhden asuinhuoneiston muodostama rakennus* ja muodollinen vastine *monihuoneistoinen asuinrakennus*. Muodollinen vastine on näistä lyhyytensä puolesta parempi, mutta toisaalta parafraasi on ymmärrettävämpi. Joissain tilanteissa mahdollista voisi olla myös käyttää vastinetta *rivitalo*, *paritalo* tai *kerrostalo*, jossa on lueteltu kaikki mahdolliset Suomessa käytössä ole-

van luokituksen talotyypit, joiden määritelmät vastaavat olennaisten piirteiden osalta käsitteen *многоквартирный дом* määritelmää.

Toisaalta jos kyseessä on huoneiston osto (esimerkki 4), niin kontekstista voidaan mahdollisesti jo päätellä, että kyseessä ei voi olla esimerkiksi *omakotitalo*. Tässä esimerkissä parafrasoin tai muodollisen vastineen sijaan voisi olla luontevampaa käyttää vastineena yläkäsitettä *rakennus*.

- (4) --- была заключена сделка купли-продажи *квартиры* № <.....> общей площадью 43,8 кв.м., в том числе жилой 26,4 кв.м., в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <.....> --- (ТИРЗ)

6.1.4 Жилое помещение

Жилое помещение määritellään Venäjän federaation asuntolaissa (15 §, 2 kohta) seuraavasti:

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

Жилое помещение on siis määritelmän mukaan erillinen kokonaisuus, joka on kiinteistö ja joka soveltuu jatkuvaan asumiseen. Käsitteen *жилое помещение* alakäsitteitä ovat *жилой дом*, *квартира* ja *комната* (Venäjän federaation asuntolaki, 16 §, 1 kohta). Käsitteen vieruskäsite on käsite *нежилое помещение* (ks. jakso 6.1.8).

Suomalainen vastine voisi olla *asunto*, joka määritellään seuraavasti:

Asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jonka huoneistoala on vähintään 7 neliömetriä. Jokaisella asunnolla on oltava oma välitön sisäänkäyntinsä. --- Mikäli käynti asuinhuoneistokokonaisuuteen tapahtuu toiseen asuinhuoneistoon varsinaisesti kuuluvien tilojen läpi, ei edellistä pidetä erillisenä asuinhuoneistona, vaan nämä kokonaisuudet muodostavat yhden asuinhuoneiston (Tilastokeskus 2019a).

Usein arkikielessä *asunto* saatetaan mieltää tarkoittamaan esimerkiksi vain kerrostaloasuntoja, vaikka myös esimerkiksi omakotitalo voi olla asunto. Yllä olevan määritelmä mukaan *asuinhuoneisto* ja *asunto* ovat keskenään synonyymisia käsitteitä.

Käsitteen *жилое помещение* ja käsitteen *asuinhuoneisto* tai *asunto* määritelmät vastaavat osittain toisiaan: molempien käsitteiden käsitepiirteisiin kuuluu se, että koko-

naisuus on tarkoitettu jatkuvaan asumiseen. Kuitenkaan käsitteen *жилое помещение* määritelmään ei kuulu vaatimusta keittiöstä tai erillisestä sisäänkäynnistä. *Жилое помещение* voi nimittäin olla myös yksittäinen huone (комната, ks. jakso 6.1.6). Jälleen kerran lähtökielisen käsitteen ja tulokielisen vastineen välillä on se eroavaisuus, että Suomessa ei asuntoja tai asuinhuoneistoja lueta kiinteistöiksi. Näin ollen kyseessä on funktionaalinen vastine.

6.1.5 Жилой дом

Venäjän federaation asuntolaki (16 §, 2 kohta, kursivointi kirjoittajan) määrittelee termin *жилой дом* seuraavasti:

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из *комнат*, а также *помещений вспомогательного использования*, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании

Kyseessä on siis erillinen rakennus, joka koostuu asuinhuoneista ja muista asumisen edellyttämistä tiloista. Kyseessä on käsitteen *жилое помещение* alakäsite, joten myös käsitteen *жилой дом* käsitepiirteisiin kuuluu se, että se on tarkoitettu jatkuvaan asumiseen ja että kyseessä on kiinteistö. Käsite on koostumussuhteessa käsitteen *комната* kanssa (ks. jakso 6.1.7).

Mahdollinen vastine voisi olla *asuinrakennus*. Asuinrakennuksia ovat jatkuvaan asumiskäyttöön tarkoitetut rakennukset, joissa asuin-alaa on vähintään puolet kerrosalasta. Asuinrakennukset koostuvat yhdestä tai useammasta asuinhuoneistosta tai -huoneesta ja muista asukkaiden käytössä olevista tiloista, kuten varastosta tai kerho-huoneesta. Asuintilaa asuinrakennuksissa ovat asuinhuoneistot tai -huoneet. Asuinrakennuksia ovat pientalot (paritalot ja rivitalot), kerrostalot, asuntolarakennukset ja erityisryhmien asuinrakennukset. (Rakennusluokitus 2018, 01.) Yhteisiä käsitepiirteitä käsitteille *жилой дом* ja *асуинракеннус* on siis se, että molemmat ovat rakennuksia, jotka on tarkoitettu jatkuvaan asumiseen. Eroavaisuus näiden kahden termin välillä on kuitenkin se, että *жилой дом* koostuu huoneista, kun taas *асуинракеннус* voi koostua useasta asuinhuoneistosta tai huoneesta. Näin ollen esimerkiksi kerrostalo ei voi olla *жилой дом*, vaikka se onkin *асуинракеннус*. Tällöin jos käytetään vastinetta *асуинракеннус*, kyseessä on yläkäsitteen käyttö, joka sinällään ei ole virheellistä mutta mahdollisesti harhaanjohtavaa. Toinen eroavaisuus käsitteiden välillä on se, että

жилой дом on Venäjällä kiinteää omaisuutta, kun taas *asuinrakennusta* ei Suomessa lueta kiinteäksi omaisuudeksi. Kyseessä on siis funktionaalinen vastine.

Mahdollista olisi myös muodostaa muodollinen vastine *asuintalo*. Lehtinen (2002, 172) käyttää termiä *asuintalo*. Hänen mukaansa *asuintaloissa* ja muissa jatkuvaan tai väliaikaiseen asumiseen tarkoitetuissa rakennuksissa on asuinhuoneistoja. Lehtisen käyttämä *asuintalo* eroaa siis ainakin hänen käyttämässään kontekstissa termistä *жилой дом*, joka siis ei koostu huoneistoista vaan huoneista. *Asuintalon* voisi tämän perusteella tulkita synonyymiksi termille *asuinrakennus*. Tilastokeskuksen Rakennusluokituksessa (2018) ei kuitenkaan ole termiä *asuintalo*, mistä voisi päätellä, että termiä *asuintalo* ei Suomessa käytetä rakennusten luokitukseen. Myöskään Suomen lainsäädäntö ei tunne tällaista termiä. Tästä voidaan päätellä, että kyseessä ei ole termi vaan termiehdotelma, koska tulokielen oikeusjärjestelmään ei kuulu kyseistä termiä. Vastineen *asuintalo* käyttö olisi perusteltua silloin, kun ei haluta sekoittaa vastinetta termiin *asuinrakennus*, joka siis viittaa myös esimerkiksi kerrostaloihin.

Vielä yksi mahdollinen vastine voisi olla *omakotitalo*, joka on asuinrakennus, jossa on yksi asuinhuoneisto (Rakennusluokitus 2018, 0110). Tällöin yhteinen käsitepiirre lähtökielen käsitteelle ja vastineelle on se, että molemmat koostuvat huoneista eivätkä huoneistoista. Molemmat on myös tarkoitettu jatkuvaan asumiseen. Tällöinkin kyseessä on funktionaalinen vastine, koska omakotitaloja ei Suomessa lueta kiinteäksi omaisuudeksi. Kuitenkin *omakotitalo* on edellä käsitellyistä vaihtoehdoista paras vastine, koska sen määritelmään kuuluu se, että se koostuu huoneista eikä mahdollisesti myös huoneistoista kuten *asuinrakennus*.

6.1.6 Квартира

Venäjän federaation asuntolaissa (16 §, 3 kohta, kurvisointi kirjoittajan) määritellään käsite *квартира* seuraavasti:

Квартирой признается структурно обособленное помещение в *многоквартирном доме*, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и *состоящее из одной или нескольких комнат*, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Kyseessä on siis rakenteellisesti erillinen tila, joka on osa käsitteestä *многоквартирный дом* (ks. jakso 6.1.3.) ja josta on suora pääsy talon yhteisiin tiloihin. *Квар-*

тура koostuu yhdestä tai useammasta asuinhuoneesta (комната, ks. jakso 6.1.7) ja muista asumisen edellyttämistä tiloista (помещений вспомогательного использования). Käsite *квартира* on koostumussuhteessa sekä käsitteen *многоквартирный дом* että käsitteen *комната* kanssa: *квартира* on osa käsitteestä *многоквартирный дом* kun taas käsite *комната* on osa käsitteestä *квартира*. Kyseessä on käsitteen *жилое помещение* alakäsite, joten myös käsitteen *квартира* käsitepiirteisiin kuuluu se, että se on tarkoitettu jatkuvaan asumiseen ja että kyseessä on kiinteistö.

Yksi mahdollinen vastine voisi olla *asunto*. Kiinteistö- ja rakennusalan keskeisen sanaston (KRKS) määritelmän mukaan *asunto* on ”asumiseen tarkoitettu huone tai huoneisto” *Asunto* voi kuitenkin olla myös esimerkiksi omakotitalo (ks. jakso 6.1.4). Näin ollen *asunto* ei sovi vastineeksi termille *квартира*, sillä käsitteen *квартира* käsitepiirteisiin kuuluu, että se on osa taloa, jossa on useampi kuin yksi asunto (*многоквартирный дом*). Parempi vastine voisi näin ollen olla *huoneisto*. Kuitenkin myös *huoneistolla* voidaan tarkoittaa kokonaista rakennusta tai sen osaa ja se voi olla tarkoitettu muuhunkin käyttöön kuin asumiseen, esimerkiksi liiketilaksi (Saarnilehto ym. 2012, 1076–1 077), kun taas *квартира* on tarkoitettu nimenomaan asumiseen. Asuntona käytettävä huoneisto on *asuinhuoneisto* (Saarnilehto ym. 2012, 1 076). Mahdollinen vastine voisi näin ollen olla *asuinhuoneisto*, joka kuitenkin *asunnon* synonyymina voi olla myös omakotitalo.

Jos kontekstista käy ilmi, että asuinhuoneisto sijaitsee talossa, jossa on useampi asuinhuoneisto (esimerkki 4 kohdassa 6.1.3), tällöin voisi olla perusteltua käyttää vastinetta *asunto* tai *asuinhuoneisto*, jolloin ei ole sitä vaaraa, että käsite sekoittuisi tarkoittamaan myös omakotitaloa. Kyse on funktionaalisesta vastineesta, koska lähtökielisen käsitteen ja vastineen määritelmät vastaavat toisiaan vain osittain. Jos kontekstista ei käy ilmi, että kyseessä on asuinhuoneisto, joka sijaitsee nimenomaan asuinrakennuksessa, jossa on useampi huoneisto, mahdollista olisi käyttää parafrasaa *monihuoneistoisessa asuinrakennuksessa sijaitseva asunto*. Parafrasain ongelmana on jälleen kerran pituus, mutta etuna termin läpinäkyvyys. Jos asia ei muuten tule ilmi kontekstissa, esimerkiksi kääntäjän kommentteissa voi olla hyvä mainita myös siitä, että Venäjällä asuinhuoneistot luetaan kiinteistöiksi.

6.1.7 Комната

Venäjän federaation asuntolaki (16 §, 4 kohta, kurvisointi kirjoittajan) määrittelee termin *комната* seuraavasti.:

Комнатой признается *часть жилого дома* или *квартиры*, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Kyseessä on siis osa käsitteistä *квартира* tai *жилой дом* (ks. kohdat 6.1.5 ja 6.1.6), ja sitä käytetään varsinaiseen asumiseen. Käsitteiden *квартира* ja *жилой дом* määritelmiin kuuluu, että ne koostuvat käsitteistä *комната* ja muista asumisen edellyttämistä tiloista. Näitä asumisen edellyttämiä tiloja (помещений вспомогательного использования) ovat Venäjällä muun muassa keittiö, kylpyhuone ja eteinen (Ohjesääntö 2011, 29). Nämä eivät siis ole käsitteen *комната* tarkoituksia. Käsite *комната* on koostumussuhteessa käsitteiden *квартира* ja *жилой дом* kanssa, ja käsite *жилое помещение* (ks. jakso 6.1.4) on kaikkien kolmen käsitteen yläkäsite. Näin ollen myös käsitteen *комната* käsitepiirteisiin kuuluu, että se on kiinteistö, joka on tarkoitettu jatkuvaan asumiseen.

Sopiva vastine voisi olla *asuinhuone*. Asuinhuoneeksi luetaan huonetila, joka on ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiseen. Asuinhuoneita eivät ole eteinen, käytävä tai kylpyhuone. Keittiö on asuinhuone, joka on tarkoitettu ruoanvalmistukseen ja ruokailuun. (Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017, 2 §.) Toinen vaihtoehto olisi käyttää vastinetta *huone*, joka on Tilastokeskuksen (2019b) määritelmän mukaan ikkunallinen tila, jonka lattiapinta-ala on vähintään 7 m² ja keskikorkeus vähintään 2 m. Esimerkiksi eteistä ei lueta *huoneeksi*, mutta keittiö voi olla *huone*.

Näistä vaihtoehdoista *asuinhuone* voisi olla parempi vastine, koska se kuvaa paremmin käsitteen *комната* käsitepiirrettä, että tila on tarkoitettu asumiseen. Näin ollen sekä lähtökielisen että tulokielisen käsitteen määritelmät vastaavat toisiaan vain osittain, koska Suomessa myös keittiö luetaan asuinhuoneeksi, mutta käsitteen *комната* tarkoite ei voi olla keittiö. Kyseessä on näin ollen funktionaalinen vastine. Jos kontekstista ei muuten käy ilmi, että kyseessä ei ole keittiö, voisi olla hyvä mainita esimerkiksi kääntäjän huomautuksissa, että käsitteellä ei viitata keittiöön. Toinen mahdollisuus olisi käyttää parafrasiasia *asuinhuone (ei keittiö)*. Lisäksi Venäjän lainsä-

dännössä asuinhuone on kiinteistö toisin kuin Suomessa, mikä voi olla myös syytä mainita kääntäjän huomautuksissa, jos asia ei muuten käy ilmi kontekstista.

6.1.8 Нежилое помещение

Käsite *нежилое помещение* voidaan määritellä seuraavasti: ”помещение здания, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц” (Grudcyna 2008). Kyseessä on siis huoneisto, jota käytetään muuhun kuin asumiseen. Huoneistot ovat Venäjällä kiinteää omaisuutta (VFSL 130 §, 1 kohta). Käsitteen vieruskäsite on käsite *жилое помещение* (ks. jakso 6.1.4).

Yksi mahdollinen vastinevaihtoehto voisi olla *liikehuoneisto*. *Laissa liikehuoneiston vuokrauksesta* (1995/482, § 1) *liikehuoneistolla* tarkoitetaan muuta kuin asumiseen tarkoitettua huoneistoa. Toisaalta Tieteen termipankin (2019) määritelmän mukaan *liikehuoneisto* on ”rakennus tai sen osa, jota käytetään tavalla tai toisella liiketoimintaan”. Käsitteen selitteessä on mainittu myös, että käsitettä ei ole yksiselitteisesti määritelty lainsäädännössä, vaan on vain mainittu, mitä se ei ole. Näiden määritelmien perusteella ei siis voida varmuudella sanoa, voidaanko käsitteellä *liikehuoneisto* viitata myös sellaiseen huoneistoon, jota ei ole tarkoitettu asumiskäyttöön eikä liiketoimintaan. Tällaisesta voisi olla esimerkkinä vaikkapa valtion viraston toimistotilat tai varastotilat.

Toinen mahdollinen vastine voisi olla *toimitila*, joka on määritelty Kiinteistöliiketoiminnan sanastossa (2012, 13) seuraavasti: ”kiinteistöön sisältyvä rakennettu tila, jota käytetään aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden tuotantoon”. Määritelmä ei ota kantaa siihen, onko tämä hyödykkeiden tuotanto liiketoimintaa vai ei. Tällöin käsitteellä olisi mahdollista viitata myös julkisen sektorin tiloihin.

Näin ollen parempi vastine voisi olla *toimitila*, vaikka lainsäädäntö määrittelee *liikehuoneistoksi* kaikki huoneistot, joita ei ole tarkoitettu asuinkäyttöön. Kuitenkin käsite voi käännöksessä sekoittua tarkoittamaan nimenomaan liiketoimintaan tarkoitettua huoneistoa. Mahdollista on käyttää vastinetta *liikehuoneisto* silloin, kun kontekstista käy ilmi, että kyseessä on nimenomaan liiketoimintaan käytettävä tila. Jos tämä ei käy ilmi kontekstista, voi tulla kyseeseen käyttää vastinetta *toimitila*. Koska huoneistot ovat Venäjällä kiinteää omaisuutta, molemmat vastineet ovat funktionaalisia vastineita.

6.1.9 Жилое здание

Käsite *жилое здание* voidaan määritellä seuraavalla tavalla ”здание, предназначенное для проживания в нем людей” (MDS 2000, 6). Kyse on siis asumiskäyttöön tarkoitettusta rakennuksesta. Käsite *жилое здание* on käsitteen *нежилое здание* antonyymi. Sopiva vastine voisi olla *asuinrakennus*, koska myös *asuinrakennus* on tarkoitettu asuinkäyttöön. Kuitenkaan käsitteen *жилое здание* käsitepiirteisiin ei kuulu *asuinrakennuksen* tapaan se, että asuinalue on vähintään puolet kerrosalasta. (Ks. käsitteen *asuinrakennus* määritelmä kohdasta 6.1.5.) Venäjällä rakennukset ovat kiinteistöjä toisin kuin Suomessa. Kyseessä on siis funktionaalinen vastine, sillä käsitteiden määritelmät vastaavat vain osittain toisiaan.

6.1.10 Нежилое здание

Venäjän federaation maankäytön, rakentamisen, asumisen ja kunnallistalouden ministeriön määräyksessä (04.08.1998 nro 37, liite 1) määritellään käsite *нежилое здание* seuraavasti:

Нежилое здание - предназначенное для использования для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей.

Kyseessä on siis rakennus, joka on tarkoitettu muuhun kuin jatkuvaan asumiseen. Rakennusta voidaan käyttää esimerkiksi tuotantoon, kaupankäyntiin tai yleishyödyllisiin tai hallinnollisiin tarkoituksiin. Kyseessä on käsitteen *жилое здание* antonyymi.

Suomen kielessä ei ole yläkäsitettä, jolla viitattaisiin kaikkiin muihin kuin jatkuvaan asumiseen tarkoitettuihin rakennuksiin. Suomessa rakennukset jaetaan asuinrakennusten (ks. jakso 6.1.5) lisäksi seuraaviin pääluokkiin: 1) vapaa-ajan asuinrakennukset, 2) liikerakennukset, 3) toimistorakennukset, 4) liikenteen rakennukset, 5) hoitoalan rakennukset, 6) kokoontumisrakennukset, 7) opetusrakennukset, 8) teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennukset, 9) energiahuoltorakennukset, 10) yhdyskuntatekniikan rakennukset, 11) varastorakennukset, 12) pelastustoimen rakennukset, 13) maatalousrakennukset ja eläinsuojat ja 14) muut rakennukset (Rakennusluokitus 2018). Näille kaikille pääluokille ja niiden alaluokille löytyy määritelmät Rakennusluokituksesta (2018), mutta en luokkien suuren määrän vuoksi esittele niitä tässä tarkemmin. Jos kontekstista käy tarkemmin ilmi, mihin käyttöön rakennusta käyte-

tään, on mahdollista valita Rakennusluokituksesta (2018) sopiva vastine, jonka määritelmä sopii yhteen kyseessä olevan rakennuksen kanssa. Kyse on tällöin funktio-naalisesta vastineesta, sillä lähtökielen ja tulokielen käsitteiden määritelmät vastaavat toisiaan vain osittain.

Mikäli kontekstista ei käy tarkemmin ilmi, mihin käyttöön rakennus on tarkoitettu tai jos puhutaan käsitteestä yleisellä tasolla, mahdollista olisi käyttää vastineena para-fraasia *muu kuin asuinrakennus* tai *ei jatkuvaan asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus*. Näin ensimmäinen on napakampi, mutta jälkimmäinen on informatiivisempi. Rakennus on Venäjällä kiinteistö toisin kuin Suomessa, mikä voi olla syytä mainita kääntäjän huomautuksissa, ellei asia käy ilmi muulla tavoin käännöksestä.

6.2 Kiinteistökaupan solmimiseen liittyvät termit

Venäjällä kiinteistökauppa perustuu aina kirjalliseen sopimukseen, joka esiintyy aineistossani kolmessa muodossa: *договор продажи недвижимости* (13 esiintymää), *договор купли-продажи недвижимости* (3 esiintymää) ja *договор купли-продажи недвижимого имущества* (4 esiintymää). Tällä perusteella toiseksi aihealueeksi on valikoitunut kiinteistökaupan solminen. Analyysiin on otettu mukaan myös käsitteet *правоустанавливающий документ 'omistusoikeudesta todistava asiakirja'* (ei esiintymiä) ja *передаточный акт 'siirtoasiakirja'* (1 esiintymä). Vaikka ne eivät esiinny aineistossani juurikaan, niiden valintaa tukee se, että niiden voidaan katsoa olevan lähikäsitteitä käsitteelle *договор продажи недвижимости*. Käsitteen *договор продажи недвижимости* lähikäsitteenä voidaan pitää myös käsitettä *предварительный договор 'esisopimus'*, joka esiintyy aineistossani yhteensä 98 kertaa, mistä voidaan päätellä, että kyseessä on erittäin keskeinen kiinteistökaupan termi, joka on syytä ottaa mukaan analyysiin. Toisaalta termin suuri määrä voi selittyä myös aineistolähteellä eli että oikeusjutuissa on ollut kyse esisopimusta koskevista riidoista.

Termi *предварительный договор* esiintyy aineistossani varsin usein (22 kertaa) sanaliitossa *предварительный договор с условием о задатке 'esisopimus, jossa on sovittu käsirahasta'*. Tämän vuoksi analyysiin on valittu myös käsite *задаток*, joka esiintyy aineistossani yhteensä 54 kertaa. Tästä voidaan päätellä, että kyseessä on keskeinen kiinteistökaupan termi. Käsitteen *задаток 'käsiraha'* lähikäsite on siihen

usein helposti sekoittuva käsite *аванс* 'ennakomaksu', joka on myös valittu mukaan analyysiin näiden kahden käsitteen välisten erojen selkeyttämiseksi. Termi *аванс* esiintyy aineistossani ainoastaan kerran.

6.2.1 Договор продажи недвижимости

Venäjän federaation siviililaki (VFSL, 549 §, 1 kohta) antaa käsitteelle *договор купли-продажи недвижимого имущества* seuraavanlaisen määritelmän:

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество

Määritelmästä voidaan päätellä, että käsitteet *договор купли-продажи недвижимого имущества* ja *договор продажи недвижимости* ovat keskenään synonyymisia, koska niillä on laissa yhteinen määritelmä ja käsite *договор продажи недвижимости* on asetettu sulkuihin. Todennäköisesti aineistossani muutaman kerran käytetyllä termillä *договор купли-продажи недвижимости* viitataan tähän samaan käsitteeseen. Käsitteen määritelmään kuuluu siis se, että sillä myyjä sitoutuu luovuttamaan kiinteistön ostajalle. Sopimuksen on oltava kirjallinen ja molempien osapuolten on allekirjoitettava se. Mikäli määrämuotoisuutta ei noudateta, sopimuksen ei katsota olevan lainvoimainen. (VFSL, 550 §.) Sopimuksessa tulee määritellä kaupan kohteena oleva kiinteistö riittävän tarkasti. On muun muassa määriteltävä kiinteistön sijainti maapalstalla tai osana toista kiinteistöä (VFSL, 554 §.) Sopimuksessa tulee myös näkyä kaupan kohteena olevan kiinteistön hinta (VFSL, 555 §, 1 kohta).

Mahdollinen vastine voisi olla *kauppakirja*, jota Suomen lainsäädännössä käytetään kiinteistökaupan yhteydessä. Maakaareissa (1995/554, 2 luku, 1 §) sanotaan kauppakirjasta seuraavaa:

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. ---

Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

- 1) luovutustarkoitus
- 2) luovutettava kiinteistö

- 3) myyjä ja ostaja
- 4) kauppahinta ja muu vastike.

Sekä venäjänkielisen että suomenkielisen käsitteen määritelmät vastaavat toisiaan: molemmat ovat asiakirjoja, joilla kiinteistökauppa tehdään. Molemmissa on myös määriteltävä kaupan kohteena oleva kiinteistö sekä kauppahinta. Molemmat on tehtävä kirjallisesti, ja kummankin osapuolen on allekirjoitettava asiakirja. Kyseessä on siis täysi vastine. Jotkin muotovaatimukset kuitenkin eroavat hieman toisistaan, esimerkiksi Venäjän lainsäädännössä ei ole mainittu luovutustarkoitusta. Täydellisempi muoto vastineesta voisi olla *kiinteistön kauppakirja*, koska pelkällä kauppakirjalla voidaan suomen kielessä viitata muuhunkin kuin kiinteistökauppaan. Kasso (2014, 200) käyttää termiä *kiinteistökauppakirja*. Saarnilehto ym. (2012, 1 045–1 046) käyttävät termejä *kiinteistön kauppakirja* ja *kiinteistön kauppasopimus*. Toisaalta jos kontekstista käy ilmi muulla tavoin, että kyseessä on kiinteistökauppa, voi silloin olla perusteltua käyttää elliptistä vastinetta *kauppakirja*. Myös silloin, kun kyseessä on esimerkiksi asuntokauppa, voi olla perusteltua käyttää yläkäsitteen vastinetta *kauppakirja*, koska Suomessa asuntoa ei lueta kiinteistöksi toisin kuin Venäjällä.

Venäjän kiinteistökaupasta kertovissa teoksissa käytetään vastineita *kiinteistönmyyntisopimus* (SVKK 2002, 6) ja *kiinteistön kauppasopimus* (Lehtinen 2002, 40). Näiden vastineiden käyttö ei kuitenkaan välttämättä ole perusteltua, kun on mahdollista käyttää myös paremmin suomalaiseseen oikeusjärjestelmään sopivaa vastinetta *kiinteistön kauppakirja*.

6.2.2 Правоустанавливающий документ

Yläkäsitteenä termille *договор продажи недвижимости* voidaan pitää käsitettä *правоустанавливающий документ*, joka ei kuitenkaan esiinny aineistossa. Rosreestr (2016a) määrittelee käsitteen seuraavasti:

правоустанавливающие – документы, на основании которых возникло право собственности (договор купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о праве на наследство, договор долевого участия, решение собственника и т.п.)

Kyseessä on siis asiakirja, jonka perusteella omistusoikeus on syntynyt, esimerkiksi kauppakirja. Sopiva vastine voisi olla *saantokirja*, joka on saannon perusteena oleva asiakirja. *Saannolla* taas tarkoitetaan oikeustoimea, jonka perusteella kiinteistön

omistusoikeus siirtyy henkilölle. Esimerkiksi kauppakirja on saantokirja. (MMS.) Kyseessä on täysi vastine, koska käsitteiden määritelmät vastaavat toisiaan.

6.2.3 Передаточный акт

Käsite *передаточный акт* on käsitteiden *договор продажи недвижимости* ja *правоустанавливающий документ* lähikäsite. Venäjän federaation siviililaki (556 §) sanoo käsitteestä seuraavaa:

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Kyse on siis asiakirjasta, jolla kaupan kohteena oleva kiinteistö siirtyy myyjältä ostajalle. Kyseessä ei ole kauppakirja vaan erillinen dokumentti, sillä Venäjällä kauppakirjalla sitoudutaan siirtämään kiinteistön omistusoikeus, mutta varsinainen siirto ei välttämättä tapahdu kauppakirjalla. Mikäli kauppakirjassa ei ole sovittu muusta menettelystä, kyseisen dokumentin laatiminen on pakollista (Rosreestr 2018b).

Mahdollinen vastine voisi olla *luovutuskirja*, jota SVKK (2002, 7) on käyttänyt. Maanmittauslaitoksen sanasto (MMS) antaa termille seuraavanlaisen määritelmän:

Luovutuskirjalla siirretään kohteen omistusoikeus. Luovutuslajeja ovat kauppa, lahja, vaihto, jakosopimus ja apporti. Kiinteistövaihdannan palvelussa voi tehdä tällä hetkellä sähköisenä kauppakirjan, lahjakirjan tai vaihtokirjan.

Määritelmästä voidaan päätellä, että kyseessä on *kauppakirjan* yläkäsite eli kauppakirja on eräänlainen *luovutuskirja*. Kyseessä on funktionaalinen vastine, sillä määritelmät vastaavat toisiaan vain osittain. Suomenkielisen käsitteen määritelmässä ei ole mainittu sitä, että molempien osapuolten tulee allekirjoittaa asiakirja. Lisäksi käsite *передаточный акт* ei välttämättä samalla tavalla ole käsitteen *договор продажи недвижимости* yläkäsite, koska kyseessä voi olla kokonaan erilliset asiakirjat. Parempi olisi näin ollen käyttää muodollista vastinetta *siirtoasiakirja*, jotta käsite ei sekoitu suomenkielisen käsitteen *luovutuskirja* kanssa.

6.2.4 Предварительный договор

Käsite *предварительный договор* on lähikäsite käsitteelle *договор продажи недвижимости*. Venäjän federaation siviililaki (VFSL, 429 §, 1–2 kohta) määrittelee käsitteen seuraavasti:

1. По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества -- на условиях, предусмотренных предварительным договором.
2. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Kyseessä on siis sopimus, jolla osapuolet sitoutuvat tulevaisuudessa solmimaan sopimuksen omaisuuden siirrosta. Kyseisen sopimuksen muotovaatimukset ovat samat kuin varsinaisen sopimuksen.

Mahdollinen vastine voisi olla *esisopimus*, jolle Maanmittauslaitoksen sanasto (MMS) antaa seuraavan määritelmän: ”Esisopimuksella voidaan sopia tulevasta kiinteistön kaupasta. Esisopimusta koskevat samat muotovaatimukset kuin kauppakirjaakin.” Kyseessä on täysi vastine, koska käsitteiden määritelmät vastaavat toisiaan: molemmilla asiakirjoilla sovitaan tulevan sopimuksen solmimisesta ja molempia koskevat samat muotovaatimukset kuin varsinaista kauppakirjaa.

6.2.5 Задаток ja аванс

Käsite *здаток* määritellään Venäjän federaation siviililaissa (VFSL, 380 §, 1 kohta) seuraavasti:

Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Задаток on siis rahasumma, jonka ostaja maksaa myyjälle ja joka toimii todisteena sopimuksen solmimisesta sekä sitouttaa osapuolet sopimuksessa pysymiseen. Mikäli kauppa peruuntuu ostajan syystä, myyjän ei tarvitse palauttaa ostajalle kyseistä summaa. Tällaisesta maksusta on sovittava kirjallisesti, ja sen tekeminen on oikeustoimi. Tästä erotuksena *аванс* taas on rahasumma, joka maksetaan ennakkomaksuna kaupan yhteydessä eikä se itsessään velvoita osapuolia solmimaan kauppaa. Rahasumma palautetaan kokonaisuudessa, mikäli jompikumpi osapuolista purkaa sopimuksen. (advokatvam.ru 2019.)

Suomen kiinteistöoikeudessa on vastaavat termit *ennakkomaksu* ja *käsiraha*. Molemmat näistä etumaksuista ovat ostajan myyjälle maksama summa, joka on osa kauppahintaa. Näiden kahden käsitteen ero on kuitenkin siinä, että maksaja menettää

käsirahan, mikäli kauppa peruuntuu maksajasta johtuvasta syystä. Ennakkomaksuun taas ei liity tällaista ehtoa, vaan kaupan purkaantuessa maksunsaaja joutuu palauttamaan summan kaupan purkautumisen syistä riippumatta. (Tepora yms. 2010, 230.)

Tällä perusteella siis sopiva vastine termille *здаток* olisi *käsiraha* ja termille *аванс* *ennakkomaksu*. Kuten edellä on selvitetty, kyseessä on termit, joiden määritelmät vastaavat toisiaan, joten molemmat vastineet ovat täysisiä vastineita.

6.3 Kiinteistön rekisteröintiin liittyvät termit

Lähden liikkeelle käsitteestä *Единый государственный реестр недвижимости*, koska aineiston ydintermi esiintyy sen yhteydessä. Lisäksi kiinteä omaisuus on Venäjällä aina rekisteröitävää omaisuutta, joten rekisteri on olennainen käsite kiinteistökaupassa. Olennainen on myös viranomainen, joka ylläpitää kyseistä rekisteriä eli *Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии*. Kyseisen viranomaisen nimitys esiintyy aineistossani 12 kertaa. Nämä kaksi ovat erisnimiä, joita ei yleensä lueta termeiksi. Mielestäni niiden valinta kääntäjän sanastoon on kuitenkin perusteltua, koska nimitykset tulevat vastaan käännettävissä teksteissä usein ja vakiintuneita suomenkielisiä vastineita niille ei välttämättä ole.

Termi *государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость* (na *объект недвижимости; на недвижимое имущество; на квартиру*) esiintyy aineistossani edellä mainituissa muodoissa yhteensä 13 kertaa. Kyseessä on siis kiinteistökaupan kannalta keskeinen käsite. Lisäksi analyysiin on valittu käsite *приостановление государственной регистрации* ´valtiollisen rekisteröinnin keskeytys´ (3 esiintymää), jota voidaan pitää käsitteen *государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость* vieruskäsitteenä, koska kyseessä on vastakkainen toiminta.

Analyysiin olen valinnut myös aineistossa usein esiintyvät käsitteet *кадастровый номер* ´kiinteistötunnus´ (14 esiintymää), *кадастровая стоимость* (54 esiintymää) ja *кадастровая оценка* ´kiinteistön rekisterihinnan määrittäminen´ (9 esiintymää). Ne ovat keskenään vieruskäsitteitä, koska niiden voidaan ajatella olevan yhden rekisterimerkinnän osia.

Rekisteröintiin liittyvistä termeistä voisi muodostaa funktionaalisen käsitejärjestelmän, jota voisi kuvata satelliittimallin avulla, koska käsitteiden välillä on erilaisia funktionaalisia käsitesuhteita. Yksi käsitesuhteista on esimerkiksi teko, tekijä ja tekopaikka (teko = *государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость*, tekijä = *Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии* ja tekopaikka = *Единый государственный реестр недвижимости*). Lisäksi rekisterissä olevien tietojen (*кадастровый номер, кадастровая стоимость ja кадастровая оценка*) voisi ajatella olevan koostumussuhteessa itse rekisteriin (*Единый государственный реестр недвижимости*). Tähän voisi ajatella vielä yhden välitason, joka olisi rekisterimerkintä (*регистрационная запись*). Kyseistä käsitettä ei ole kuitenkaan valittu mukaan analyysiin, vaikka sen voidaan ajatella olevan osa käsitejärjestelmää.

6.3.1 Единый государственный реестр недвижимости

Rosreestr (2019a) määrittelee käsitteen *Единый государственный реестр недвижимости* (lyhennettynä ЕГРН) seuraavasti: «-- источником информации об объектах недвижимости на территории Российской Федерации является Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)». Kyseessä on siis rekisteri, joka sisältää tietoja Venäjän federaation alueella sijaitsevista kiinteistöistä. Palvelusta saatavalla rekisteriotteella (*выпуска из ЕГРН*) todistetaan kiinteistöoikeuksien syntyminen tai siirtyminen. Rekisteriotteesta käy ilmi kiinteistön omistaja sekä kiinteistöä yksilöivät tiedot. Otteelta voivat käydä ilmi myös oikeuksien rajoituksia koskevat tiedot sekä kiinteistöön kohdistuvat rasitukset. (Rosreest 2019a.)

Mahdollinen vastine voisi olla Suomen järjestelmän *kiinteistörekisteri*, joka määritellään Maanmittauslaitoksen sanastossa (MMS) seuraavasti: ”Kiinteistörekisteri on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä rekisteri, joka sisältää kiinteistöjen sijaintitiedot eli kiinteistörekisterikartan sekä erilaisia tietoja kiinteistöistä kuten esimerkiksi kiinteistötunnuksen ja pinta-alan.” Suomessa on erikseen myös *lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri*, josta käy ilmi kiinteistön omistajatiedot eli lainhuudatukset sekä kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja erityisoikeudet. Lisäksi rekisteriin tehdään merkintöjä kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasitteista. (MMS.)

Suomessa siis vastaavat tiedot, jotka Venäjällä löytyvät yhdestä rekisteristä, on jaettu kahteen erilliseen rekisteriin, joita kuitenkin ylläpitää yksi viranomainen eli Maanmittauslaitos. Näin ollen sekä käsitteiden *kiinteistörekisteri* ja *lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri* määritelmät vastaavat vain osittain lähtökielisen käsitteen *ЕГРН* määritelmää, joten vastineet *kiinteistörekisteri* ja *lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri* ovat molemmat funktionaalisia vastineita. Huomionarvoista on myös se, että Venäjällä kyseinen rekisteri on erisnimi, kun taas suomalaisten rekisterien nimitykset ovat yleisnimiä.

Mahdollista olisi käyttää käännöksessä vastinetta *kiinteistörekisteri* ja lisätä esimerkiksi kääntäjän huomautuksiin tieto siitä, että rekisterissä on tietoja myös kiinteistön omistajista sekä kiinteistöön kohdistuvista oikeuksien rajoituksista ja rasituksista. Mahdollista olisi myös yhdistää molemmat Suomen järjestelmät ja muodostaa vastine *kiinteistö-, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri*. Tällaisen vastineen voidaan katsoa olevan parafraasi. Vastineen eteen voisi myös lisätä määritelmän *Venäjän*, jolloin kontekstista muulla tavoin käy ilmi, että kyseessä on nimenomaan Venäjän valtion ylläpitämä palvelu.

6.3.2 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Kiinteistörekisteriä (ЕГРН) ylläpitävä viranomainen Venäjällä on *Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии*. Virasto kuvaa toimintaansa verkkosivuillaan seuraavasti:

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. (Rosreestr 2017b.)

Kyseessä on siis valtion virasto, jonka tehtäviin kuuluu muun muassa kiinteistöoikeuksien ja kiinteistökauppojen rekisteröinti sekä kiinteistötietojärjestelmän ja kartta-

palvelun ylläpito. Suomessa vastaavia asioita hoitava viranomainen on *Maanmittauslaitos*. Maanmittauslaitos tekee erilaisia maanmittaustoimituksia, tuottaa kartta-aineistoja, ylläpitää kiinteistöjen ja osakehuoneistojen rekisteriä, rekisteröi omistusoikeuksia ja kiinnityksiä sekä vastaa paikkatietojen tutkimisesta ja soveltamisesta (Maanmittauslaitos 2019). Jos *Maanmittauslaitosta* käyttäisi vastineena venäläisen viranomaisen nimitykselle, olisi kyseessä funktionaalinen vastine. Kuitenkin kun on kyse yksilökäsitteestä, funktionaalisen vastineen käyttö ei ole suositeltavaa. *Maanmittauslaitos* ei ole sopiva vastine, sillä se viittaa nimenomaan suomalaiseen viranomaiseen ja näin ollen voisi käännöksessä antaa lukijalle sen käsityksen, että asiakirjassa puhutaan suomalaisesta viranomaisesta.

Suomalais-venäläisen kauppakamarin jäsenlehdessä on käytetty vastinetta *Federatiivinen rekisteröinti-, katasteri- ja kartografia-virasto* (Venla 2009, 13). Kyseessä on muodollinen vastine. Vastineen ongelma on kuitenkin sen suomenkielinen kirjoitus-sääntöjen vastainen kirjoitusasu eli *kartografia-virasto* tulisi kirjoittaa ilman väliviivaa. Hallituksen esityksessä (HE 22/2018 vp, 7) on käytetty vastinetta *valtion rekisteröinti-, katasteri- ja kartografialaitos* (*Rosreestr*). Näin ollen olisi perusteltua käyttää virallisessa lähteessä mainittua vastinetta. Kyseessä on muodollisen vastineen ja lainan yhdistelmä.

Tilanteessa, jossa viranomaisen toimintaa on avattu jo aiemmin tekstissä, voisi kyseeseen tulla käyttää lainaa *Rosreestr* (tieteellinen translitterointi) tai *Rosrejestr* (kansallinen translitterointi) viranomaisen venäjänkielisestä lyhenteestä *Pocpeecmp*. Esimerkiksi tuomioistuinten päätökset eivät ole tieteellisiä tekstejä, joten niitä käännettäessä voisi olla perustellumpaa käyttää kansallista translitterointia. Tällaisen vastineen etuna on se, että lukija ei voi sekoittaa viranomaista mihinkään muuhun viranomaiseen. Toisaalta vastine ei välttämättä ole kovin ymmärrettävä lukijalle, jos lyhennettä ei ole avattu aiemmin. Mahdollista olisi ensimmäisellä kerralla käyttää pidempää muotoa ja mainita lyhenne suluissa *valtion rekisteröinti-, katasteri- ja kartografialaitos* (*Rosreestr/Rosrejestr*) ja myöhemmin käyttää pelkkää lyhennettä.

6.3.3 Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость

Venäjän siviililain (VFSL, 551 §, 1 kohta) mukaan kiinteistön omistusoikeuden siirto edellyttää rekisteröintiä. Tämä toimenpide on Venäjällä *государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость*. Käsite esiintyy ai-neistossa myös muodoissa *государственная регистрация перехода права собственности на объект недвижимости; на недвижимое имущество; на квартиру*, mutta muoto *государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость* on laissa mainittu muoto. Omistusoikeuden siirto tehdään kauppakirjan perusteella (VFL, 551 §, 1 kohta).

Kuten Venäjällä myös Suomessa kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen edellyttää rekisteröintiä. Suomessa omistusoikeus kiinteistöön siirretään hakemalla *lainhuutoa*, joka merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Uuden omistajan on haettava lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tai muun kaupan perusteena olleen asiakirjan allekirjoittamisesta. (Maanmittauslaitos 2019a.) Venäläisen ja suomalaisen käsitteen määritelmät vastaavat toisiaan osittain: molemmissa järjestelmissä omistusoikeuden siirto tulee rekisteröidä valtion ylläpitämään rekisteriin. Toisaalta määritelmät myös eroavat toisistaan: Suomessa lainhuudatetaan vain maa-alueiden (kiinteistöjen) omistuksen siirtyminen, kun taas Venäjällä myös asunnon omistuksen siirtyminen tulee rekisteröidä. Kyseessä on siis funktionaalinen vastine. Käsite *lainhuuto* assosioituu kuitenkin vahvasti Suomen järjestelmään, joten sitä ei tule käyttää venäläisen käsitteen vastineena.

Jotta vastine ei assosioituisi liikaa suomalaiseen järjestelmään, muodollinen vastine voisi olla tässä tapauksessa parempi ratkaisu. Tällainen voisi olla Suomalais-venäläinen kauppakamarin (2002, 6) käyttämä *kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen valtiollinen rekisteröinti*. Toisaalta monesta sanasta koostuva paljon genetiivimääritteitä sisältävä vastine on rakenteeltaan melko raskas, mutta vastineen käyttöä puoltaa sen ymmärrettävyys.

6.3.4 Приостановление государственной регистрации

Käsitteen *государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость* vieruskäsitteenä voidaan pitää käsitettä *приостановление государ-*

ственной регистрации, koska kyseessä on vastakkainen toimenpide. Käsitteestä on rekisteriviranomaisen verkkosivuilla sanottu seuraavaa:

Государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений, а также в случае непредставления документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по межведомственным запросам. (Rosreestr 2016b.)

Rekisteriviranomainen voi siis keskeyttää oikeuksien rekisteröinnin, mikäli herää epäily, että rekisteröitävälle oikeudelle ei ole perusteita. Epäily voi kohdistua esimerkiksi asiakirjojen aitouteen, niissä esitettyjen tietojen todenperäisyyteen tai siihen, onko asiakirjat esitetty. Rekisteröinti keskeytetään aina määräajaksi. Mikäli hakija toimittaa pyydettyt selvitykset, rekisteröintiä jatketaan. (Rosreestr 2017c.)

Suomen kiinteistöoikeudessa on käsite *lainhuutohakemuksen lepäämään jättäminen*, jota voisi pitää mahdollisena vastineena lähtökieliselä käsitteelle. Kuitenkin käsitteellä tarkoitetaan tilannetta, jossa hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta esimerkiksi kiinteistön saanto on ehdollinen (Maakaari 12 luku 2 §). Lepäämään jättämisen perusteet täyttyvät silloin, kun hakemuksen asiakirjat ja selvitykset ovat muutoin täydelliset, mutta omistusoikeuden lopullinen siirtyminen on riippuvainen tulevista tapahtumista (Maanmittauslaitos 2017, 63). Näin ollen lähtökielisen käsitteen ja tulokielisen käsitteen määritelmät eroavat toisistaan: lähtökielisen käsitteen määritelmään kuuluu se, että vaaditut asiakirjat voivat puuttua tai niiden oikeellisuudesta saattaa olla epäily, kun taas tulokielisen vastineen määritelmään kuuluu, että asiakirjat ovat kunnossa, mutta lepäämään jättäminen johtuu muista ehdollisista syistä.

Mikäli hakemus on puutteellinen, hakijaa kehoitetaan Suomessakin täydentämään hakemustaan. Hakijalle toimitetaan täydennyskehotus, jossa on kerrottu muun muassa, missä määrin hakemusta tulee täydentää ja mihin määräaikaan mennessä. Jos hakija ei noudata täydennyskehotusta, hakemus jätetään tutkimatta. (Maakaari 6 luku, 5 §.) Käytännössä menettely on hyvin samankaltainen kuin Venäjällä, mutta Suomen lainsäädännössä ei ole varsinaista käsitettä menettelystä toisin kuin Venäjällä.

Sopivaa vastinetta ei siis löydy Suomen lainsäädännöstä, joten tässä tilanteessa kyseeseen tulee vastineenmuodostus. Termille voisi näin ollen muodostaa muodollisen vastineen *valtiollisen rekisteröinnin keskeyttäminen*.

6.3.5 Кадастровый номер

Rosreestr (2018c) määrittelee termin *кадастровый номер* seuraavasti:

Кадастровый номер является уникальным идентифицирующим признаком недвижимости, его наличие свидетельствует о внесении сведений о земельном участке, об объекте капитального строительства в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Kyseessä on siis kiinteistölle annettu yksilöivä tunnus, joka toimii todisteena kiinteistön rekisteröinnistä.

Sopiva vastine voisi olla Suomen järjestelmässä käytössä oleva termi *kiinteistötunnus*, joka on tunnus, joka yksilöi kiinteistön tai muun rekisteriyksikön (Majamaa & Markkula 2016, 16). Lehtinen (2002, 48) käyttää vastinetta *rekisterinnumero*, joka hänen määritelmänsä mukaan on tekninen numerosarja, joka kiinteistörekisterissä yksilöi kiinteistön. Suomessa ei kuitenkaan käytetä kiinteistöoikeudessa termiä *rekisterinnumero*, josta tuleekin enemmän mieleen autojen rekisterinumerot, joten sillä perusteella vastine ei ole oikein toimiva, vaikka se onkin ymmärrettävä. Tästä syystä on parempi käyttää vastinetta *kiinteistötunnus*. Kyseessä on täysi vastine.

6.3.6 Кадастровая стоимость

Termi *кадастровая стоимость* määritellään rekisteriviranomaisen verkkosivuilla seuraavasti:

установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определённая методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (Rosreestr 2018.)

Kyseessä on siis kiinteistön käypä arvo, joka on määritelty tiettyjen lainsäädännössä mainittujen menetelmien mukaisesti. Arvo merkitään kiinteistörekisteriin (laki kiinteistön rekisteriarvon määrittämisestä, § 17). Kyseistä arvoa käytetään muun muassa verotuksen perusteena (laki kiinteistön rekisteriarvon määrittämisestä, § 3, kohta 2).

Yksi mahdollinen vastine voisi olla Suomen lainsäädännössä käytetty termi *kiinteistön verotusarvo*. Suomessa kiinteistövero määräytyy kiinteistön eri osien verotusarvoista (Verohallinto 2019a). Kiinteistön verotusarvo määräytyy erikseen maapohjan ja rakennusten osalta (laki varojen arvostamisesta verotuksessa, 5 luku, 28 §). Toinen mahdollinen vastine voisi olla *kiinteistön käypä arvo*, jolla tarkoitetaan kiinteistön todennäköistä myyntihintaa. Kiinteistön verotusarvo on yleensä käypää arvoa matalampi. (Verohallinto 2019b.) Näin ollen *kiinteistön verotusarvo* on funktionaalinen vastine, koska sen määritelmä vastaa vain osittain käsitteen *кадастровая стоимость* määritelmää: kyseessä on arvo, jonka perusteella verotus määräytyy mutta joka ei kuitenkaan ole kiinteistön käypä arvo. Samalla periaatteella *kiinteistön käypä arvo* on funktionaalinen vastine: se on kiinteistön markkina-arvo, mutta kiinteistövero ei määräydy sen perusteella.

Oma ehdotukseni vastineeksi on muodollinen vastine *kiinteistön rekisteriarvo*. Toinen vaihtoehto olisi käyttää parafrasiasia *kiinteistörekisteriin merkitty käypä arvo, jonka perusteella kiinteistöverotus määräytyy*. Ensimmäisen huonona puolena on se, että se ei välttämättä ole kovin läpinäkyvä, koska vastaavaa käsitettä ei ole Suomen lainsäädännössä. Jälkimmäinen taas on sen verran pitkä, että se saattaa huonontaa käännöksen luettavuutta. Sopiva vaihtoehto voisi näin ollen olla käyttää käännöksessä vastinetta *kiinteistön rekisteriarvo* ja avata määritelmää tarkemmin kääntäjän kommentteissa.

6.3.7 Кадастровая оценка

Käsitteen *кадастровая стоимость* lähikäsite on *кадастровая оценка*. Käsite *кадастровая стоимость* on prosessin *кадастровая оценка* tulos. Molemmat myös sisältyvät toistensa määritelmiin (ks. alleviivaukset). Käsitteet ovat siis keskenään funktiosuhteessa. Termi *кадастровая оценка* määritellään laissa kiinteistön rekisteriarvon määrittämisestä (3 §, kohta 1) seuraavasti:

государственная кадастровая оценка - совокупность установленных частью 3 статьи 6 настоящего Федерального закона процедур, направленных на определение кадастровой стоимости

Kyseessä on siis menettely, jolla määritellään kiinteistön rekisteriarvo. Arviointi tehdään 3–5 vuoden välein (laki kiinteistön rekisteriarvon määrittämisestä, 11 §, 1 kohta).

Suomessa käytetään kiinteistön verotusarvon määrittämisen yhteydessä termiä *kiinteistön arvostaminen* (Verohallinto 2018), joka voisi olla mahdollinen vastine käsitteelle *кадастровая оценка*. Vastine viittaa kuitenkin siihen prosessiin, jolla Suomessa määritellään kiinteistön verotusarvo, joka kuitenkin on eri asia kuin kiinteistön käypä arvo (ks. jakso 6.3.6). Näin ollen olisi parempi käyttää vastineena parafrasaa *kiinteistön rekisteriarvon määrittäminen*.

6.4 Analyysin tulokset

Eri vastinetyyppien määrä jakaantui sanastossani seuraavasti: täysi vastine (6), funktionaalinen vastine (21), muodollinen vastine (8), parafraasi (8), laina (1) ja muodollisen vastineen ja lainan yhdistelmä (1). Keinotekkoisten vastineiden määrä on näin ollen yhteensä 18. Kahdeksalle käsitteelle löytyi vastinevaihtoehto useammasta kuin yhdestä vastinetyypistä. Tutkimuksessa on siis todistettu se hypoteesi, että venäjistä suomeen käännettäessä kaikille kiinteistökaupan termeille ei löydy täyttä vastinetta, mutta kuitenkin myös joitain täysiä vastineita löytyy. Valitun aineiston valossa jokaiseen tähän tutkielmaan valittuun vastinekategoriaan kuuluvia vastineita on. Tämä todistaa sen, että kääntäjällä on käytettävissään useita eri strategioita siinä tapauksessa, että täyttä vastinetta lähtökielisellem termille ei ole.

Aineistoni 25 käsitteestä 6:lle löytyi täysi vastine. Näistä 6 täydestä vastineesta 5 kuului toiseen kategoriaan eli kiinteistökaupan solmimiseen liittyviin termeihin. Tästä voisi päätellä, että kaupankäyntiin ja sopimuksiin liittyvät käsitteet ovat jokseenkin samanlaisia sekä Suomessa että Venäjällä. Täysien vastineiden vähäinen määrä koko aineistoon verrattuna johtunee siitä, että ylipäätään kiinteistön käsite määritellään Venäjällä eri tavalla kuin Suomessa. Tämä näkyy etenkin ensimmäisessä kategorias- sa eli erilaisissa kiinteistötyypeissä. Tässä kategoriassa ei ollut yhtään täyttä vastinetta. De Grootin & van Laerin (2006, 67) hypoteesi, että täysi vastine ei olisi mahdollinen kahden oikeusjärjestelmän välillä, ei saa täyttä vahvistusta tämän tutkielman aineiston valossa. Täydet vastineet ovat kuitenkin omassakin aineistossani selvästi vähemmistönä. Lisäksi on aina hieman rajankäyntiä, onko kyseessä sittenkään täysi vastine. Esimerkiksi kiinteistön kauppakirjan sisältövaatimukset eroavat hieman toisistaan Suomessa ja Venäjällä, joten on perusteltua kyseenalaistaa, onko kyse täydestä vastineesta vai ei.

Kaikkein useimmin esiintyvä vastinetyyppi on aineistoni perusteella funktionaalinen vastine (21 vastinetta). Lainan, muodollisen vastineen, parafraasin sekä muodollisen vastineen ja lainan yhdistelmän esiintyvyys oli yhteensä 18. Tästä voi päätellä sen, että kiinteistökaupan termien kohdalla vastineenmuodostusta yleisempi tapa olisi funktionaalisen vastineen käyttö. Lisäksi funktionaalisten vastineiden suuri määrä kertonee siitä, että kiinteistökauppa on ilmiö, joka esiintyy molemmissa kulttuureissa, vaikka lainsäädäntö eroaakin jonkin verran molemmissa maissa. Tämän tutkielman tulos on samankaltainen Janulevičienén ja Rackevičienén (2011, 1 089) tuloksen kanssa: heidän aineistossaan yleisin vastinetyyppi oli funktionaalinen vastine yhdessä käsite-eroja avaavan huomautuksen kanssa. Myös omassa tutkielmassani olen suositellut funktionaalisen vastineen käytön yhteydessä kääntäjän huomautusta avaamaan käsite-eroja.

Muodollisen vastineen (8) ja parafraasin (8) käyttö oli aineistossani keskenään yhtä yleistä. Nämä vastinetyypit ovatkin usein keskenään vaihtoehtoiset: muodollinen vastine on usein luettavampi kuin yleensä pitkä parafraasi, mutta toisaalta parafraasi on muodollista vastinetta läpinäkyvämpi vaihtoehto. Näin ollen kääntäjän ratkaistavaksi jää usein, kumpaa vastinetta hän päätyy käännöksessään käyttämään. Kahden termin kohdalla ehdotin sanastossani vaihtoehtoisesti joko muodollisen vastineen tai parafraasin käyttöä. Janulevičienén ja Rackevičienén (2011, 1 089–1090) aineistossa muodollinen vastine ja parafraasi olivat kaikkein yleisimpiä vastinetyyppejä. Tässä suhteessa oman tutkielmani tulokset hieman eroavat heidän tuloksestaan, koska tässä tutkielmassa funktionaalinen vastine oli muodollista vastinetta ja parafrasaa yleisempi vastinetyyppi.

Laina esiintyi aineistossani ainoastaan kerran sellaisenaan ja kerran yhdistettynä muodolliseen vastineeseen. Termi, jonka kohdalla laina esiintyi, oli viranomaisen nimitys. Lainojen vähäinen määrä selittynee osittain myös sillä, että venäjä ja suomi ovat keskenään hyvin erilaisia kieliä, joten venäjistä peräisin oleva lainasana ei välttämättä ole kovin ymmärrettävä suomalaiselle lukijalle. Tutkielmani tulos eroaa näin ollen Čepakin ja Dančinovan (2016, 166) aineistosta: heillä translitterointi (tai laina) oli muodollisen vastineen kanssa eniten käytetty vastinetyyppi.

Kuten edellä on mainittu, joidenkin termien kohdalla vastinevaihtoehtoja on useita ja niiden käyttö riippuu hieman myös kontekstista. Vaikka konteksti vaikuttaa aina

käännösratkaisuihin, jollain tasolla olisi myös tärkeää löytää yhtenäisyys termien käytölle, mikä onkin yleensä yksi sanastotyön tavoitteista. Aineistoni termeistä 13:lle ehdotin vain yhden käännösvastineen. Termeistä 8 on sellaisia, joille ehdotin käännösvastineita useammasta kuin yhdestä kategoriasta. 4 termille taas ehdotin useamman käännösvastineen, jotka kuuluivat kaikki samaan kategoriaan.

7 Lopuksi

Toivon, että tästä työstä on hyötyä kääntäjälle, joka etsii sopivia vastineita termeille kiinteistökaupan tekstejä kääntäessään. Vastinevalinta on kuitenkin lopulta aina käännösratkaisu, johon kääntäjä oman harkintansa mukaan päätyy, joten sanasto ei ole tyhjentävä. Kuitenkin jo valmiiksi tehty käsiteanalyysi keskeisten termien osalta nopeuttaa ja tehostaa kääntäjän työtä. Tutkielma on ensisijaisesti suunnattu kääntäjille, mutta tutkielmasta voisi lisäksi olla hyötyä Venäjällä toimiville suomalaisille yrityksille ja myös yksityisille henkilöille, jotka ovat tekemisissä kiinteistökaupan kanssa. Lisäksi työstä voisivat hyötyä myös näitä asioita käsittelevät juristit.

Tämän tutkielman ohessa syntynyt sanasto on suppea, eikä se kata koko kiinteistöoikeuteen liittyvää termistöä. Tästä syystä aloitetun työn jatkaminen ja kattavan kiinteistöoikeuden sanaston laatiminen sekä vastineiden käytön yhtenäistäminen olisi toivottavaa. Tämä tutkielma on laadittu ensisijaisesti käännöstieteellisestä näkökulmasta, mutta tärkeää olisi myös oikeustieteellisen näkökulman saaminen mukaan termien tarkasteluun, joten esimerkiksi kiinteistökaupan alalla toimivan juristin kommentoinnista voisi jatkossa olla hyötyä tämäntyyppisen sanaston laatimisessa.

Lähdeluettelo

Aineistolähteet:

TIP1 = Костромской областной суд. Апелляционное определение. Дело № 33-186. 23 января 2017 г. Luettavissa: <http://судебныерешения.рф/bsr/case/8052516>.

TIP2 = Красносельский районный суд Санкт-Петербурга. Решение. Дело № 2-2380/15. 10 июня 2015 г. Luettavissa: <http://судебныерешения.рф/bsr/case/8053050>.

TIP3 = Брюховецкий районный суд Краснодарского края. Решение. Дело № 2-792/14. 22 октября 2014 года. Luettavissa: <http://судебныерешения.рф/bsr/case/8053419>.

TIP4 = Свердловский областной суд. Апелляционное определение. Дело № 33-1341/2017. Дата опубликования: 17 февраля 2017 г. Luettavissa: <http://судебныерешения.рф/bsr/case/8052903>.

TIP5 = Кемеровский областной суд. Апелляционное определение. Дело №33-1455/2017. 14 февраля 2017 года. Luettavissa: <http://судебныерешения.рф/bsr/case/8052672>.

TIP6 = Верховный Суд Карачаево-Черкесской Республики. Апелляционное определение. Дело № 33-41/2017. 01 февраля 2017 года. Luettavissa: <http://судебныерешения.рф/bsr/case/8052711>.

TIP7 = Красносельский районный суд Санкт-Петербурга. Решение. Дело № 2-4982/14. 30 сентября 2014 г. Luettavissa: <http://судебныерешения.рф/bsr/case/8053091>.

TIP8 = Кемеровский областной суд. Апелляционное определение. Дело: 33-1446/2017. 14 февраля 2017 года. Luettavissa: <http://судебныерешения.рф/bsr/case/8052674>.

TIP9 = Кировский районный суд г. Томска. Решение. Дело № 2-13/2017. 01 февраля 2017 года. Luettavissa: <http://судебныерешения.рф/bsr/case/8053786>.

TIP10 = Тульский областной суд. Решение. Дело: 3а-47/2017 (3а-415/2016;). 24 января 2017 года. Luettavissa: <http://судебныерешения.рф/bsr/case/8052580>.

Tutkimuskirjallisuus:

Advokatvam.ru 2019 = Романов и партнеры, коллегия адвокатов в Королеве.

Чем аванс отличается от задатка. Статьи адвоката. Luettavissa:

<http://advokatvam.ru/dogovornie-spori-vidi-dogovorov/chem-avans-otlichaetsya-ot-zadatka>. Luettu: 17.3.2019.

Bowker, Lynne 2014. Terminology and translation. Teoksessa: Steurs F. & Kockaert Hendrik. *Handbook of Terminology*. Amsterdam: John Benjamins. 304–323.

Їерак & Данѣинова 2016 = Чепак, Ольга Александровна & Данчинова, Софья Константиновна 2016. Проблемы передачи безэквивалентной лексики в переводе с английского языка на русский и с русского языка на английский. *Филологические науки. Вопросы теории и практики*. 3-2 (57). 163-167.

Chroma, Marta 2011. Synonymy and polysemy in legal terminology and their applications to bilingual and bijural translation. *Research in Language*. 9 (1). 31–50.

De Groot, Gerard-René & van Laer, Conrad J. P. 2006. The dubious quality of legal dictionaries. *International Journal of Legal Information*, 34(1). 65-86.

Grudcyna 2008 = Грудцына, Людмила Юрьевна 2008. *Жилищная энциклопедия*. Нежилое помещение. Система ГАРАНТ.

HE 22/2018 vp = *Hallituksen esitys eduskunnalle Suomen ja Venäjän välisen valtakunnanrajan kulun kuvauksesta Suomen tasavallan hallituksen ja Venäjän federaation hallituksen välillä tehdyn pöytäkirjan hyväksymiseksi*. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2018/20180022>. Luettu: 4.5.2019

Januleviciene, Violeta & Rackeviciene, Sigita 2011. Translation Strategies of English Legal Terms in the Bilingual Lithuanian and Norwegian Law Dictionaries. *Socialiniu Mokslu Studijos* 3 (3). 1073–1079.

Kalliokuusi, Virpi 2009. Terminologinen käsiteanalyysi – käytännön systemaattisen sanastotyön perusta. Teoksessa: Vehmas-Lehto, Inkeri (toim.). *Puusta katsoen: Met-*

sätermit ja metsäsanakirjan laadinta. Kouvola: Helsingin yliopisto, käännöstieteen laitos.

Kasso, Matti 2014. *Kiinteistön kauppa ja omistaminen*. 2. painos. Helsinki: Talentum.

Kinnunen, Tuija 2008. Oikeuskäsitteiden tulkinta kääntäjän näkökulmasta. Teoksessa: Foley, Richard (toim.). *Kielen ja oikeuden kohtaamisia : Heikki E.S. Mattilan Juhlakirja*. Helsinki: Talentum. 115–139.

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012. Helsinki: Sanastokeskus TSK.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.

Laki kiinteistön rekisterihinnan määrittämisestä = Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке».

Laki kiinteistön valtiollisesta rekisteröinnistä = Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482.

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 22.12.2005/1142.

Lehtinen, Leena 2002. *Venäjän maa- ja kiinteistöoikeus*. Helsinki: Kauppakaari.

KRKS 2016 = *Kiinteistö- ja rakennusalan keskeinen sanasto*, 2016. Helsinki: Sanastokeskus TSK.

Letto-Vanamo, Pia 2008. Oikeuden kieli ja käsitteet – oikeushistorian näkökulma. Teoksessa: Foley, Richard (toim.). *Kielen ja oikeuden kohtaamisia : Heikki E.S. Mattilan Juhlakirja*. Helsinki: Talentum. 189–206.

Lehto, Leena 1999. Juridisten tekstien kääntämisen yleisistä ongelmista. Teoksessa Antero Jyränki (toim.) 1999. *Oikeuden kielet. Oikeus ja oikeudellinen ajattelu moni-*

kielisessä maailmassa. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. Kokoomateosten sarja B:7. 119–129.

Lutskovskaja 2015 = Луцковская, Л.Ю. 2015. Неоднозначность интерпретации терминологии в англоязычном тексте договора. *Перспективы науки* 11:74. 206–209.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos 2017. *Kirjaamismenettelyn käsikirja*. Luettavissa: https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/Kirjaamismenettelyn_k%C3%A4sikirja_20170315.pdf. Luettu: 4.5.2019.

Maanmittauslaitos 2018a = Asioi verkossa. Asiointipalvelu (henkilöt). Luettavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/asiointipalvelu-henkilot>. Luettu: 27.11.2018.

Maanmittauslaitos 2018b = Kiinteistöt. Asiantunnevalle käyttäjälle. Kiinteistötiedot ja niiden hankinta. Kiinteistörekisteriote. Luettavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-5>. Luettu: 27.11.2018.

Maanmittauslaitos 2018c = Kiinteistöt. Asiantunnevalle käyttäjälle. Kiinteistötiedot ja niiden hankinta. Lainhuutotodistus. Luettavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-5>. Luettu: 27.11.2018.

Maanmittauslaitos 2018d = Kiinteistöt. Asiantunnevalle käyttäjälle. Kiinteistötiedot ja niiden hankinta. Rastitodistus. Luettavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-5>. Luettu: 27.11.2018.

Maanmittauslaitos 2018e = Kiinteistöt. Asiantunnevalle käyttäjälle. Kiinteistötiedot ja niiden hankinta. Vuokraoikeustodistus. Luettavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/rekisteriotteiden-5>. Luettu: 27.11.2018.

Maanmittauslaitos 2019a = Palvelut. Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus (lainhuuto). Luetavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/rekisteroi-kiinteiston-omistusoikeus> Luettu: 14.1.2019

Maanmittauslaitos 2019b = Tietoa Maanmittauslaitoksesta. Luetavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/organisaatio>. Luettu: 31.3.2019.

MDS 2000 = МДС 13 6.2000. *Методика по определению непригодности жилых зданий и жилых помещений для проживания*. Государственный комитет Российской Федерации по строительству жилищно-коммунальному комплексу (Госстрой России). Государственное унитарное предприятие Академия коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова. Москва.

MMS = Maanmittauslaitos. Sanasto. Luetavissa: https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/vocabulary. Luettu: 22.9.2018

Majamaa, Vesa & Markkula, Markku 2016. *Kiinteistönmuodostamislaki*. Helsinki: Edita.

Mattila, Heikki 2002. *Vertaileva oikeuslingvistiikka*. Helsinki: Gummerus.

Mäntyranta, Heli & Kinnunen, Tuija 2015. Auktorisoitu kääntäminen. Teoksessa Aaltonen, Sirkku, Siponkoski, Nestori & Abdallah, Kristiina (toim.). *Käännetyt maailmat : johdatus käännösviestintään*. Helsinki: Gaudeamus. 219–233.

Nuopponen, Anita & Pilke, Nina 2010. Ordning och reda. *Terminologilära i teori och praktik*. Stockholm: Norstedts.

Ohjesääntö 2011 = СП 54.13330.2011: *Здания жилые многоквартирные*. Москва: Министерство регионального развития Российской Федерации.

Orts Liopis, Maria Angeles 2007. The Untranslatability of Law? Lexical differences in Spanish and American contract law. *European Journal of English Studies*. 11(1). 17–28.

Pasanen, Päivi 2009. *Merenkulun turvallisuuden koetinkiviä: Terminologisen tiedon poiminta teksteistä*. Helsinki: Yliopistopaino.

Pasanen, Päivi 2015. Terminologinen käsiteanalyysi asiatekstinkääntäjän työvälineenä. Teoksessa Aaltonen, Sirkku, Siponkoski, Nestori & Abdallah, Kristiina (toim.). *Käännetyt maailmat: johdatus käännösviestintään*. Helsinki: Gaudeamus. 110–122.

Pasanen, Päivi 2018. Sanastotyön ohjaus erikoisalan kurssilla. Teoksessa Hartama-Heinonen, Ritva, Kivilehto, Marja, Kumpulainen, Minna & Vuokko, Katja (toim.) 2018. *MikaEL. Kääntämisen ja tulkkauksen tutkimuksen symposiumin verkkojulkaisu*. Vol. 11. 7–19

Rakennusluokitus 2018 = Tilastokeskus. *Rakennusluokitus 2018*. Luettavissa: <https://www.stat.fi/meta/luokitukset/rakennus/001-2018-07-12/index.html>. Luettu: 24.1.2019.

Rosreestr 2016a = Росреестр 7.3.2016. При утрате документов не надо паниковать. Luettavissa: <https://rosreestr.ru/site/press/news/pri-utrate-dokumentov-ne-nado-panikovat/>. Luettu: 3.2.2019.

Rosreestr 2016b = Росреестр 29.9.2016. Приостановление государственной регистрации. Правовые основания. Luettavissa: <https://rosreestr.ru/site/press/news/priostanovlenie-gosudarstvennoy-registratsii-pravovye-osnovaniya/?contrast=N>. Luettu: 15.5.2017.

Rosreestr 2017a = Росреестр. О росреестре. Глоссарий. Luettavissa: <https://rosreestr.ru/site/about/glossary/>. Luettu: 25.4.2017.

Rosreestr 2017b. = Росреестр. О росреестре. Luettavissa: <https://rosreestr.ru/site/about/>. Luettu: 16.4.2017.

Rosreestr 2017c = Росреестр 14.3.2017. Вниманию заявителей Росреестра: если регистрация приостановлена. Luettavissa: <https://rosreestr.ru/site/press/news/vnimaniyu-zayaviteley-rosreestra-esli-registratsiya-priostanovlena-71/>. Luettu: 7.4.2019.

Rosreestr 2018a = Росреестр 21.5.2018. Как получить сведения из реестра недвижимости? Luettavissa: <https://rosreestr.ru/site/press/news/kak-poluchit-svedeniya-iz-reestra-nedvizhimosti/?contrast=Y>. Luettu: 24.3.2019.

Rosreestr 2018b = Росреестр 5.6.2018. При продаже квартиры нужно определить ее цену. Luettavissa: https://rosreestr.ru/site/press/news/pri-prodazhe-kvartiry-nuzhno-opredelit-/?sphrase_id=12423088. Luettu: 10.2.2019.

Rosreestr 2018c = Росреестр 7.8.2018. Кадастровый номер как цифровой код объекта недвижимости. Luettavissa: https://rosreestr.ru/site/press/news/kadastruvyy-nomer-kak-tsifrovoy-kod-obekta-nedvizhimosti/?sphrase_id=12158602. Luettu: 17.1.2019.

Rosreestr 2018d = Росреестр 29.9.2018. Что является объектом незавершенного строительства. Luettavissa: https://rosreestr.ru/site/press/news/chto-yavlyaetsya-obektom-nezaverlshennogo-stroitelstva/?sphrase_id=11003047. Luettu 17.1.2019.

Rosreestr 2018e = Росреестр. Понятия, относящиеся к определению и использованию кадастровой стоимости. Luettavissa: https://rosreestr.ru/site/activity/kadastruvaya-otsenka/poleznaya-informatsiya-ponyatiya-otnosyashchiesya-k-opredeleniyu-i-ispolzovaniyu-kadastruvoy-stoimosti/#kadastruvaya_stoim. Luettu 7.4.2019.

Saarnilehto ym. 2012 = Saarnilehto, Ari, Annola, Vesa, Hemmo, Mika, Karhu, Juha, Kartio, Leena, Tammi-Salminen, Eva, Tolonen, Juha, Tuomisto, Jarmo, Viljanen, Mika 2012. *Varallisuusoikeus*. Helsinki: Sanoma Pro.

Semjonova 2015 = Семёнова, Екатерина Геннадьевна 2015. О соотношении терминов «Недвижимость», «Недвижимое имущество», «Недвижимая вещь» в статье 130 гражданского кодекса Российской Федерации // *Вестник КРУ МВД России*. №4 (30).

SKK = *Sanastotyön käsikirja. Soveltavan terminologian periaatteet ja työmenetelmät* 1988. SFS-käsikirja 50. Helsinki: Tekniikan Sanastokeskus ja Suomen Standardisoimisliitto SFS.

Stolze, Radegundis 2013. The legal translator's approach to texts. *Humanities*. 2(1):56–71.

Suonuuti, Heidi 2012. *Sanastotyön opas*. Helsinki: Sanastokeskus TSK.

SudebnyeRešeniija 2019. = СудебныеРешения.рф. Простой поиск. Luettavissa: <http://судебныерешения.рф/>. Luettu: 15.1.2019.

SVKK = *Venäläisiä mallisopimuksia: Perustietoa Venäjän-kaupasta* 2002. Helsinki: Suomalais-venäläinen kauppakamari.

Tepora, Jarno, Kartio, Leena, Koulu, Risto & Lindfors, Heidi 2010. *Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus*. 6. painos. Helsinki: Talentum.

Thelen, Marcel 2015: The Interaction between Terminology and Translation Or Where Terminology and Translation Meet. *trans-kom* 8(2). 347–381.

Tieteen termipankki 2017. Oikeustiede: kiinteistöjärjestelmä. Luettavissa: <http://www.tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:kiinteistöjärjestelmä>. Luettu: 18.2.2017.

Tieteen termipankki 2019: Oikeustiede: liikehuoneisto. Luettavissa: <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:liikehuoneisto>. Luettu 25.1.2019

Tilastokeskus 2019a. Asunto. Luettavissa: <http://www.stat.fi/meta/kas/asunto.html>. Luettu: 18.1.2019.

Tilastokeskus 2019b. Huone ja huoneluku. Luettavissa: http://www.stat.fi/meta/kas/huone_ja_huonel.html. Luettu: 23.1.2019

TS = *Terminologian sanasto* 2006. TSK 36. Helsinki: Sanastokeskus TSK.

Vehmas-Lehto, Inkeri 2009. Määritelmät sanakirjan toimittajan käsissä. Teoksessa: Vehmas-Lehto, Inkeri (toim.). *Puusta katsoen: Metsätermit ja metsäsanakirjan laadinta*. Kouvola: Helsingin yliopisto, käännöstieteen laitos.

Vehmas-Lehto, Inkeri 2010. Termit kääntäjän näkökulmasta. Teoksessa: Nissilä, Niina & Siponkoski, Nestori (toim.): *Kieli ja tunteet*. Vakki-symposium XXX. Vaasa: Vaasan yliopisto. 361–372.

Venla 2009. = *Kiinteistöjen rekisteröintipalvelut yhdeltä luukulta*. Venla 2/2009. 13.

Venäjän federaation maankäytön, rakentamisen, asumisen ja kunnallistalouden ministeriön määräys = Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от

04.09.2000) *"Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации"*.

Venäjän federaation asuntolaki = *Жилищный кодекс Российской Федерации* от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 27.12.2018)

Venäjän federaation hallituksen päätös 28.1.2006 = Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 24.12.2018) *"Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом"*.

Venäjän federaation maalaki = *Земельный кодекс Российской Федерации*.
25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018).

Verohallinto 2018. *Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa*. A62/200/2018.
15.8.2018.

Verohallinto 2019a. *Kiinteistöverolain soveltamisohje*. VH/633/00.01.00/2019.
25.3.2019.

Verohallinto 2019b. Lahjan käypä arvo näin sen voi määrittää. Luettavissa:
https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjan_arvostamine/. Luettu:
14.4.2019.

VFSL = Venäjän federaation siviililaki = *Гражданский кодекс Российской Федерации*. 30.11.1994 N 51-ФЗ.

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017. 20.12.2017.

Liite 1. Kiinteistökaupan venäjä–suomi-sanasto

Kiinteistötyypit:

1. недви́жимость; недви́жимое имущество; недви́жимая вещь

Määritelmä: Maa-alueet ja kaikki niihin liittyvä, mitä ei pysty siirtämään ilman vahinkoa, esimerkiksi rakennukset. Lisäksi kiinteistöjä ovat Venäjällä esimerkiksi ilma-alukset ja meri- ja sisävesialukset. Venäjällä kiinteistöiksi luetaan myös asuin- ja muut huoneistot sekä ajoneuvojen säilytykseen tarkoitettut tilat, jos niiden rajat on määritelty maarekisteröintiä koskevan lainsäädännön mukaisesti. Kiinteistön omistusoikeus merkitään aina valtiolliseen rekisteriin.

Tarkemmin käsitteiden käyttöalasta:

недви́жимая вещь: alaltaan rajattu aineellinen esine

недви́жимое имущество: aineellisten esineiden kokonaisuus

недви́жимость: käsitteen *недви́жимая вещь* tarkoitteet siviilioikeuden kohteina

Vastineet:

kiinteä omaisuus: kun tarkoitetaan omistussuhdetta konkreettiseen kiinteistöön tai omistuksen kohteiden kokonaisuutta, sopiva vastine käsitteelle *недви́жимое имущество* (funktionaalinen vastine)

kiinteä esine: kun tarkoitetaan yleisellä tasolla omistuksen kohdetta, joka ei välttämättä ole *kiinteistö* tai vastineena termille *недви́жимая вещь* (funktionaalinen vastine)

kiinteistö: konkreettinen omistuksen kohde (funktionaalinen vastine)

Vastineiden käytöstä: Suomessa ainoastaan maanomistuksen yksikkö on kiinteistö.

2. объект недви́жимости

Määritelmä: konkreettinen kiinteistöomistuksen kohde

Vastine: kiinteistö (funktionaalinen vastine)

3. земельный участок

Määritelmä: kiinteistöksi rekisteröity maa-alue

Vastineet:

tontti: jos on rakentamiseen tarkoitettu ja sijaitsee kaava-alueella (funktionaalinen vastine)

tila: jos sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella (funktionaalinen vastine)

maapalsta: jos ei haluta ottaa kantaa kiinteistön sijaintiin ja/tai siihen, onko kiinteistön tarkoitus rakentaa tai onko sinne rakennettu jotain ja jos asiayhteydestä käy ilmi, että kyseessä on kiinteistö (muodollinen vastine)

maakiinteistö: jos ei haluta ottaa kantaa kiinteistön sijaintiin ja/tai siihen, onko kiinteistöön tarkoitus rakentaa tai onko sinne rakennettu jotain ja jos asiayhteydestä ei käy ilmi, että kyseessä on kiinteistö (parafraasi)

4. объект незавершенного строительства

Määritelmä: perusrakentamisen kohde, joka ei ole valmistunut ja joka luetaan kiinteäksi omaisuudeksi Venäjän lainsäädännössä

Vastineet:

keskeneräinen rakennuskohde: jos kontekstista ei käy ilmi, mistä kohteesta on kyse (muodollinen vastine)

keskeneräinen rakennus: jos kontekstista käy ilmi, että kyseessä on nimenomaan rakennus (muodollinen vastine)

Huomioitavaa: Venäjällä rakennukset luetaan kiinteistöiksi toisin kuin Suomessa.

5. многоквартирный дом

Määritelmä: rakennus, joka muodostuu useammasta kuin yhdestä huoneistosta, joilla on oma sisäänkäynti

Vastineet:

kerrostalo: jos kyseessä vähintään kaksikerroksinen rakennus, jossa huoneistot ovat päällekkäin (funktionaalinen vastine)

paritalo: jos kyseessä rakennus, joka muodostuu kahdesta rinnakkaisesta huoneistosta (funktionaalinen vastine)

rivitalo: jos kyseessä rakennus, joka muodostuu vähintään kolmesta rinnakkaisesta huoneistosta (funktionaalinen vastine)

Jos kontekstista ei käy tarkemmin ilmi, minkä tyyppisestä rakennuksesta on kyse:

useamman kuin yhden asuinhuoneiston muodostama rakennus (parafraasi)

monihuoneistoinen asuinrakennus (muodollinen vastine)

rivitalo, paritalo tai kerrostalo (funktionaalinen vastine)

Jos on kyse konkreettisesta asuntokaupasta, joissain tapauksessa voi tulla kyseeseen yläkäsitteen *rakennus* käyttö vastineena.

Huomioitavaa: Suomessa rakennukset eivät ole kiinteää omaisuutta toisin kuin Venäjällä.

6. жилое помещение

Määritelmä: erillinen jatkuvaan asumiseen soveltuva huoneisto, joka on kiinteistö

Vastineet:

asunto (funktionaalinen vastine)

asuinhuoneisto (funktionaalinen vastine)

Vastineiden käytöstä: Suomessa asunto tai asuinhuoneisto ei ole kiinteää omaisuutta.

7. жилой дом

Määritelmä: erillinen jatkuvaan asumiseen soveltuva rakennus, joka on kiinteistö ja joka koostuu huoneista ja muista asumiseen tarvittavista tiloista

Vastine: omakotitalo (funktionaalinen vastine)

Huomioitavaa: Suomessa omakotitalo ei ole kiinteää omaisuutta toisin kuin Venäjällä.

8. квартира

määritelmä: monihuoneistoissa asuinrakennuksessa sijaitseva asuinhuoneisto, jolla on oma sisäänkäynti, joka koostuu yhdestä tai useammasta asuinhuoneesta ja muista asumisen edellyttämistä tiloista ja joka luetaan kiinteistöksi

Vastineet:

asuinhuoneisto tai asunto: jos kontekstista käy ilmi, että asunto sijaitsee monihuoneistoissa asuinrakennuksessa (funktionaalinen vastine)

monihuoneistoissa asuinrakennuksessa sijaitseva asunto: jos kontekstista ei käy ilmi, että asunto sijaitsee monihuoneistoissa asuinrakennuksessa (parafrasi)

Huomioitavaa: Suomessa huoneisto ei ole kiinteää omaisuutta toisin kuin Venäjällä.

9. комната

Määritelmä: Varsinaiseen asumiseen tarkoitettu osa asuinhuoneistosta. *Комната* on kiinteistö, ja se on tarkoitettu jatkuvaan asumiseen.

Vastineet:

asuinhuone (funktionaalinen vastine)

asuinhuone (ei keittiö): kun halutaan korostaa, että kyseessä ei ole keittiö (parafrasi)

Huomioitavaa: Suomessa asuinhuoneeksi luetaan myös keittiö, mutta käsitteen *комната* tarkoite ei voi olla keittiö. Venäjällä asuinhuone on kiinteistö toisin kuin Suomessa.

10. нежилое помещение

määritelmä: huoneisto, jota käytetään muuhun asuinkäyttöön

Vastineet:

liikehuoneisto: jos huoneistoa käytetään liiketoimintaan (funktionaalinen vastine)

toimitila: jos huoneistoa käytetään muuhun toimintaan kuin liiketoimintaan tai asu-
miseen (funktionaalinen vastine)

Huomioitavaa: Venäjällä huoneisto on kiinteää omaisuutta.

11. нежилое здание

Määritelmä: muuhun kuin jatkuvaan asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus

Vastineet:

muu kuin asuinrakennus (parafraasi)

ei jatkuvaan asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus (parafraasi)

Jos kontekstista käy tarkemmin ilmi, mihin käyttöön kyseinen rakennus on tarkoitettu, on mahdollista valita sopiva vastine Rakennusluokituksen 2018 pääluokista 02-19 tai niiden alaluokista. (<https://www.stat.fi/meta/luokitukset/rakennus/001-2018-07-12/index.html>) (funktionaalinen vastine)

Huomioitavaa: Suomessa rakennusta ei lueta kiinteistöksi toisin kuin Venäjällä.

12. жилое здание

Määritelmä: asumiseen tarkoitettu rakennus

Vastine: asuinrakennus (funktionaalinen vastine)

Huomioitavaa: Venäjällä rakennukset ovat kiinteistöjä toisin kuin Suomessa. Suomessa asuinrakennus on rakennus, jonka huoneala on vähintään puolet kerrosalasta.

Kiinteistökaupan solmiminen ja asiakirjat

13. договор продажи недвижимости / договор купли-продажи недвижимости / договор купли-продажи недвижимого имущества

Määritelmä: asiakirja, jolla myyjä sitoutuu luovuttamaan kiinteistön ostajalle

Vastine: kiinteistön kauppakirja (täysi vastine)

14. правоустанавливающий документ

Määritelmä: asiakirja, jonka perusteella omistusoikeus kiinteistöön syntyy

Vastine: saantokirja (täysi vastine)

15. передаточный акт

Määritelmä: asiakirja, jolla kaupan kohteena oleva kiinteistö siirtyy myyjältä ostajalle

Vastine: siirtoasiakirja (muodollinen vastine)

16. предварительный договор

Määritelmä: sopimus, jolla osapuolet sitoutuvat tulevaisuudessa solmimaan sopimuksen kiinteistökaupasta ja jota koskee samat muotovaatimukset kuin kauppakirjaakin

Vastine: esisopimus (täysi vastine)

17. задаток

Määritelmä: rahasumma, jonka ostaja maksaa myyjälle ja joka toimii todisteena sopimuksen solmimisesta sekä sitouttaa osapuolet sopimuksessa pysymiseen

Selite: Mikäli kauppa peruuntuu ostajan syystä, myyjän ei tarvitse palauttaa ostajalle kyseistä summaa.

Vastine: käsiraha (täysi vastine)

18. аванс

Määritelmä: rahasumma, joka maksetaan ennakkomaksuna kaupan yhteydessä ja joka ei itsessään velvoita osapuolia solmimaan kauppaa

Selite: Rahasumma palautetaan kokonaisuudessaan, mikäli jompikumpi osapuolista purkaa sopimuksen.

Vastine: ennakkomaksu (täysi vastine)

Kiinteistön rekisteröintiin liittyvät termit:

19. Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

Määritelmä: rekisteri, jossa on tiedot Venäjän federaation alueella sijaitsevista kiinteistöistä, kuten kiinteistöä yksilöivät tiedot, kiinteistön omistajatiedot sekä tiedot oikeuksien rajoituksista sekä kiinteistöön kohdistuvista rasituksista

Vastineet:

(Venäjän) kiinteistörekisteri (funktionaalinen vastine)

(Venäjän) kiinteistö-, lainhuuto ja kiinnitysrekisteri (parafraasi)

Vastineiden käytöstä: Suomessa kiinteistörekisteri sisältää yksilöivät tiedot (sijainti, pinta-ala, kiinteistötunnus) kiinteistöistä. Omistajatiedot eli lainhuudatukset sekä kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, erityisoikeudet ja rasitteet on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

20. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Määritelmä: Venäjän federaation viranomainen, joka vastaa kiinteistöjen omistusoikeuden ja kiinteistökauppojen rekisteröinnistä sekä kiinteistöjärjestelmän ja kartta-palvelun ylläpidosta

Vastineet:

valtion rekisteröinti-, katasteri- ja kartografialaitos (Rosreestr) (muodollinen vastine ja laina)

Rostreestr: jos nimeä avattu aiemmin (laina)

21. государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость (недвижимое имущество; на объект недвижимости)

Määritelmä: kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen edellytyksenä oleva rekisteröinti

Vastineet:

kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen valtiollinen rekisteröinti (muodollinen vastine)

22. приостановление государственной регистрации

Määritelmä: toimenpide, jonka rekisteriviranomainen tekee, jos kiinteistöoikeuden rekisteröintiä koskeva hakemus on ollut jollain tapaa puutteellinen

Vastine: valtiollisen rekisteröinnin keskeytys (muodollinen vastine)

23. кадастровый номер

Määritelmä: numerosarja, joka yksilöi kiinteistön ja toimii todisteena sen rekisteröinnistä

Vastine: kiinteistötunnus (täysi vastine)

24. кадастровая стоимость

Määritelmä: kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistön käypä arvo, jonka perusteella kiinteistövero määräytyy

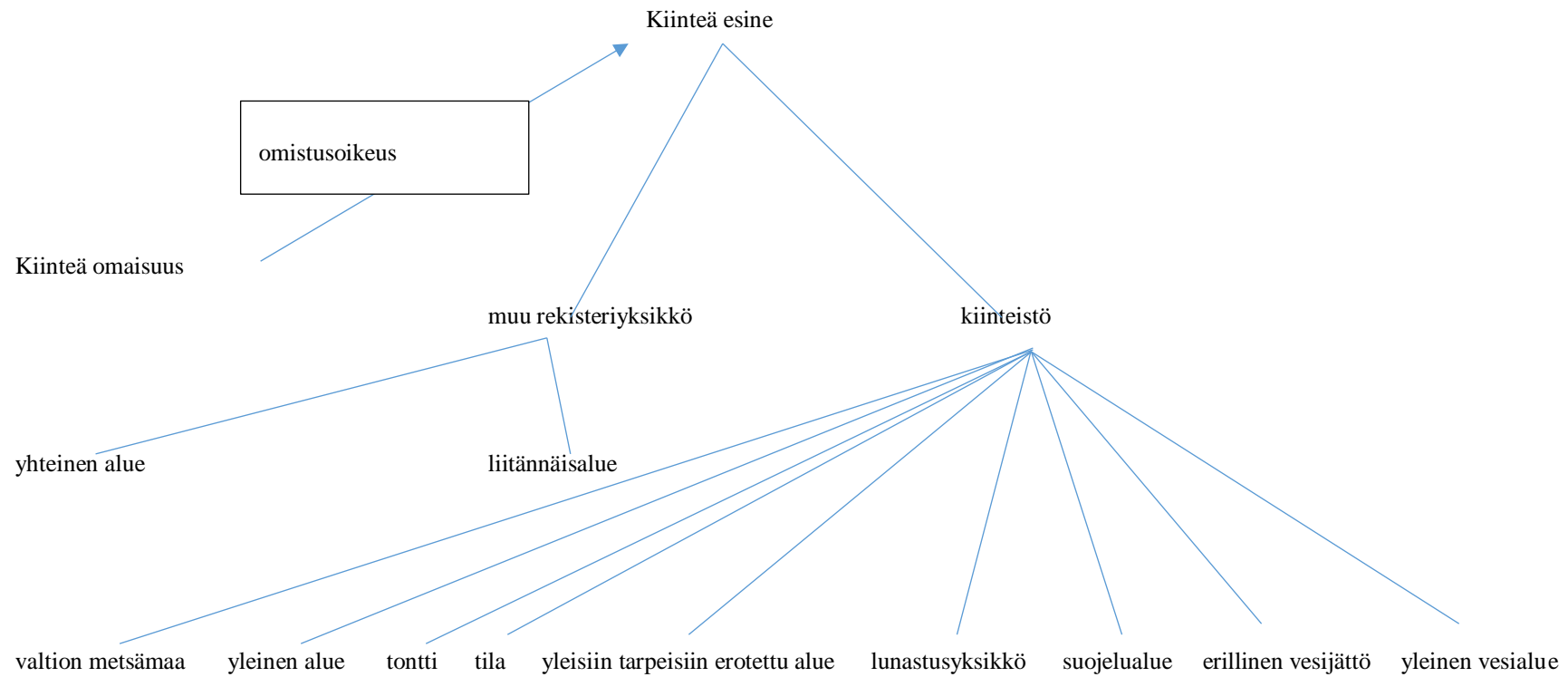
Vastine: kiinteistön rekisteriarvo (muodollinen vastine)

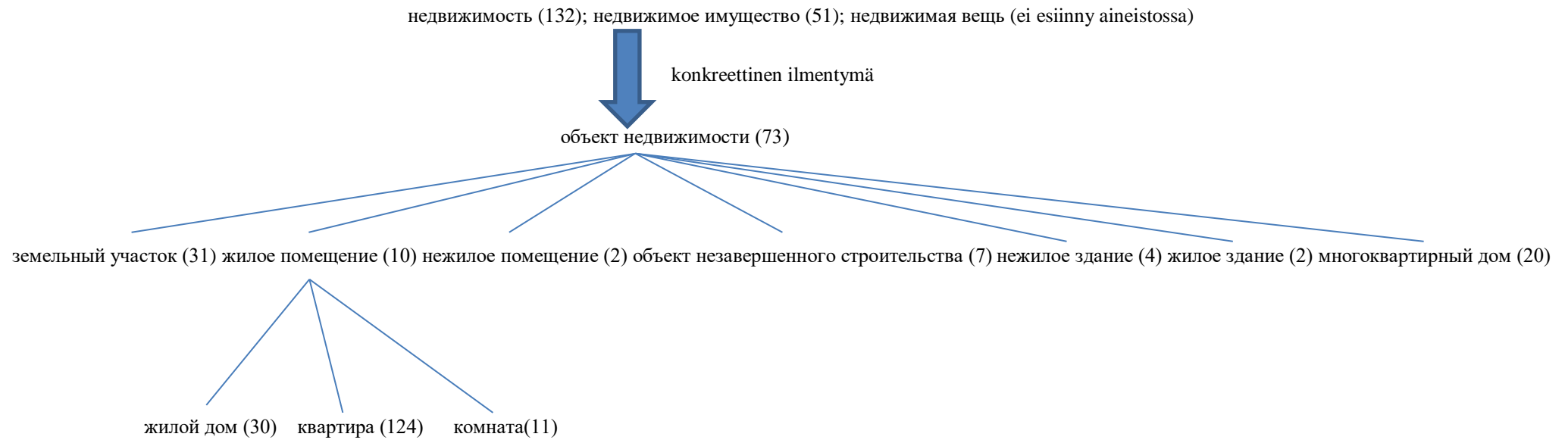
25. кадастровая оценка

Määritelmä: menettely, jolla määritellään kiinteistön rekisteriarvo

Vastine: kiinteistön rekisteriarvon määrittäminen (parafraasi)

Liite 2. Käsitteen *kiinteä esine* käsitejärjestelmä (Saarnilehto ym. 2012 749, 770; Kiinteistörekisterilaki 392/1985, § 2).



Liite 3. Käsitteen *недвижимость* käsitejärjestelmä.

ХЕЛЬСИНКСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Финские эквиваленты основных русских терминов сделки с недвижимостью

Санна Кескинен
Автореферат дипломной работы
Русский язык и перевод
Факультет гуманитарных наук
Хельсинкский университет
Ноябрь 2019

Содержание

1	Введение.....	1
2	Сделка с недвижимостью в России и в Финляндии	2
3	Юридические тексты и их перевод	3
4	Терминология и эквиваленты.....	3
4.1	Виды терминологии.....	4
4.2	Типы эквивалентов	4
5	Анализ понятий сделки с недвижимостью	6
5.1	Типы объектов недвижимости	6
5.2	Термины, связанные с заключением сделки с недвижимостью.....	7
5.3	Термины, связанные с регистрацией недвижимого имущества.....	8
5.4	Результаты анализа.....	9
6	Заключение	10
	Список литературы	11

1 Введение

Темой данного исследования являются русские термины, связанные со сделкой с недвижимостью, и их финские эквиваленты. В рамках исследования был создан небольшой русско-финский словник из 25 терминов по теме. Основной целевой группой словника и данного исследования являются переводчики, которые переводят документы, связанные с темой, например, договоры и судебные решения. Кроме переводчиков, словарь может быть полезным также, например, финским предприятиям, занимающимся торговлей с Россией.

Данная тема была выбрана, так как право в сфере недвижимости в России и в Финляндии немного отличаются друг от друга, и поэтому переводчикам бывает трудно найти терминам эквиваленты. Кроме того, словаря по теме в данных языках не существует. Целью данного исследования является создание инструмента, с помощью которого переводчикам легче выбрать самый подходящий эквивалент в переводе. Достижение данной цели обуславливает анализ русских терминов и нахождение или создание им финских эквивалентов. В исследовании также устанавливается, какие стратегии у переводчика существуют в ситуациях, в которых нет возможности найти термину полный эквивалент. Также устанавливается, какие типы эквивалентов в данной сфере являются наиболее употребляемыми.

В теоретическом разделе данного исследования рассказывается о сделке с недвижимостью в России и в Финляндии, о текстах в области права и о проблемах их перевода, и в заключение о терминологии и эквивалентах.

Материалом данного исследования служит 10 судебных решений гражданских дел, собранных на сайте «судебныерешения.рф» (СудебныеРешения.рф 2019). Поиск на сайте был проведен с помощью двух поисковых слов: «недвижимость» и «сделка». Для исследования были выбраны самые свежие решения. Сбор терминов из материала был начат с ключевого термина «недвижимость» и его синонима «недвижимое имущество». Для анализа были выбраны термины, которые часто встречаются рядом с данными терминами. Из выбранных терминов были созданы три тематических группы: типы недвижимости, заключение сделки с недвижимостью и регистрация прав на недвижимость. На

выбор терминов повлияло также то, какие термины трудно переводятся с русского языка на финский язык. Для анализа было выбрано 25 терминов из материала.

Методом данного исследования является анализ понятий. Сначала дается определение русского понятия. Определения можно найти в законах и на сайте российского органа власти, занимающегося регистрацией прав на недвижимость - Росреестра. Потом подбирается финский эквивалент, например, на основе законов или литературы. Одним из важнейших источников эквивалентов является словарь на сайте Финляндского управления по геодезии (MMS). Также анализируется определение финского эквивалента. Если определения русского и финского понятий не являются одинаковыми, анализируется разница понятий. Если невозможно найти полный эквивалент, то создается эквивалент с помощью стратегий, представленных точнее в главе 4.2. Типы эквивалентов. Эквиваленты классифицируются на пять категорий: полный эквивалент, функциональный эквивалент, формальный эквивалент, заимствование и парафраз. Возможно, что термину предлагаются разные варианты эквивалента.

2 Сделка с недвижимостью в России и в Финляндии

Сфера права, которая рассматривает вопросы недвижимого имущества, называется вещным правом. Вещи могут являться движимым или недвижимым имуществом. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 11–13.) В данном исследовании рассматривается недвижимое имущество.

Важнейшей разницей между русским и финским правом данной сферы является вопрос о том, какое имущество считается недвижимым. В Финляндии под недвижимым имуществом понимается часть земли, владение которой занесено в реестр недвижимости (Kiinteistönmuodostamislaki 1995/994, 2 §). По Гражданскому кодексу Российской Федерации (статья 130, пункт 1), «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей». То есть в России, в отличие от Финляндии, например, квартиры, здания и сооружения относятся к недвижимому имуществу. Как в Финляндии, так и в России сделка с недвижимостью заключается в письменной форме (Гражданский кодекс Российской

Федерации, статья 550; Maakaari 2 luku, 1 §). В обеих странах сделка с недвижимостью также подлежит государственной регистрации.

3 Юридические тексты и их перевод

Юридические тексты являются техническими текстами специального языка. Юридические тексты часто являются анонимными и, вместо лиц, они сосредотачиваются на событиях. Поэтому в текстах широко используется пассивный залог. Юридический язык также должен быть точным. Это может приводить ко множеству подчиненных предложений, что, в свою очередь, приводит к тому, что тексты являются трудными для чтения. (Stolze 2013, 66–67.)

Можно сказать, что перевод юридических текстов является самым сложным видом перевода. Это связано с тем, что каждая страна имеет свою особенную правовую систему. В данной области переводчику должно быть также ясно, что каждая деталь может иметь большое значение. (Чепак & Данчинова 2016, 173.) В юридических текстах также используется много терминов. Трудностью при переводе текстов в области права является то, как найти юридическому термину такой эквивалент, который не изменяет значение понятия (Letto-Vanamo 2008, 191). Иногда термину исходного текста невозможно найти эквивалент в переводящем языке. Эту проблему исследовала, например, Туйя Киннунен (Kinnunen 2008). Она исследовала эквиваленты финских терминов в сфере права недвижимости в немецких переводах. Она отметила, что определения эквивалентов или не соответствовали определениям финских терминов, или, по мнению немецкого юриста, эквиваленты звучали странно.

4 Терминология и эквиваленты

В данной главе определяются самые важные понятия терминологии и рассказывается о терминологической работе переводчика. Терминология является сферой науки, которая исследует термины – слова специального языка. Специальный язык – это язык некоторой области, который имеет свою особенную терминологию. (Terminologian sanasto 2006, 3.) За каждым термином стоит по-

нятие. Понятие является единицей информации, которая состоит из нескольких аспектов (Terminologian sanasto 2006, 10).

Самые важные аспекты понятий и черты, которые отделяют понятие от других понятий, выражаются словами в определении (Terminologian sanasto 2006, 3). С помощью систем понятий можно выяснить отношения между понятиями. Системы понятий в терминологии изображаются графически с помощью схем (Terminologian sanasto 2006, 16).

4.1 Виды терминологии

Телен (Thelen 2015, 348–349) разделяет терминологию на две группы: теоретическая терминология (theory-oriented terminology) и терминология переводчика (translation-oriented terminology). Согласно Телену, в теоретической терминологии именно терминологи исследуют соотношения между понятиями, оформление терминов и стандартизацию. Он говорит о терминологии переводчика, когда переводчик проводит или одноязычную, или многоязычную терминологическую работу, в рамках которой он анализирует значение понятия исходного языка и/или его эквивалента переводящего языка и сравнивает понятия друг с другом. В терминологии переводчика всегда принимаются во внимание особенно эффективность и скорость процесса перевода. (Thelen 2015, 349.) Терминологическая работа переводчика не является такой подробной и совершенной, как теоретическая терминология, так как цель переводчика – найти решение одиночной проблемы в переводе (Bowker 2014, 312).

В данном исследовании применяются принципы обоих видов терминологии, но самым важным видом является терминология переводчика, так как цель данного исследования - создать практический инструмент для переводчиков.

4.2 Типы эквивалентов

В двуязычной словарной работе терминам ищутся эквиваленты. В области права найти правильный эквивалент не всегда легко, и поэтому надо использовать разные стратегии. Вехмас-Лехто (Vehmas-Lehto 2010, 365) разделяет эквиваленты на натуральные и ненатуральные эквиваленты и говорит о поиске и о создании эквивалента. Натуральный эквивалент является частью системы пе-

реводящего языка. При поиске понятий ищутся полные или частичные эквиваленты, которые являются натуральными эквивалентами. Если эквивалента не существует, говорится о создании эквивалента. В такой ситуации создается ненатуральный эквивалент. Ненатуральные эквиваленты используются, например, в таких ситуациях, когда какого-то понятия не существует в переводящей системе. Ненатуральный термин – это не термин, а предложение термина. (Vehmas-Lehto 2010, 367–368.) В следующих абзацах рассказано точнее о пяти категориях эквивалентов, использованных в данном исследовании.

Полный эквивалент – это термин переводящего языка, определение которого совпадает полностью с термином исходного языка. По словам Вехмас-Лехто (Vehmas-Lehto 2010, 367), в первую очередь переводчикам нужно найти полный эквивалент. Однако, в области права найти полный эквивалент не всегда возможно.

Функциональный эквивалент – это термин системы переводящего языка, значение которого как можно больше соответствует значению исходного термина (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1 077). Вехмас-Лехто (Vehmas-Lehto 2010, 365) говорит о частичном эквиваленте, но в данном исследовании используется термин функциональный эквивалент. В области права использование функционального термина нужно всегда продумывать подробно. Если значение исходного и переводящего термина отличается друг от друга, это может привести к неправильному толкованию закона.

Формальный эквивалент – это буквальный, слово в слово перевод термина исходного языка (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1 078). Преимуществом данного типа эквивалента считается его краткость, но с другой стороны, значение такого эквивалента, возможно, не всегда ясно читателю (Vehmas-Lehto 2010, 369).

Заимствование – это использование термина исходного языка. Возможно еще, что слово адаптируется под звуковую систему переводящего языка. (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1 078.) Заимствование используется, например, в такой ситуации, когда какое-то понятие существует только в исходной культуре.

Парафраз – это описание термина исходного языка словосочетанием переводящего языка. Преимуществом данной категории эквивалента можно считать то, что читателю легко понять значение термина, но с другой стороны, парафразы часто являются слишком длинными. (Janulevičienė & Rackevičienė 2011, 1079.)

5 Анализ понятий сделки с недвижимостью

Для анализа были выбраны такие термины, которые являются самыми важными для переводчика, то есть такие, которые переводчик чаще всего встречает в своей работе. Поэтому были выбраны термины, которые встречаются в материале исследования чаще всего. На выбор термина повлияло также то, как трудно было бы переводчику найти ему эквивалент. Были выбраны, например, такие термины, которым невозможно найти полный эквивалент в словарях. Такими являются, например, понятия, которые не существуют в финской правовой системе или понятия, значение которых отличается друг от друга в России и в Финляндии.

Выбор понятий начинается с ключевого термина *недвижимость* и его синонима *недвижимое имущество*, которые встречаются в материале исследования всего 183 раза. Для анализа были выбраны такие термины, которые встречаются вместе с ключевыми терминами. Сформировалось три разных темы: 1) типы объектов недвижимости, 2) термины, связанные с заключением сделки с недвижимостью и 3) термины, связанные с регистрацией сделки с недвижимостью.

5.1 Типы объектов недвижимости

Из 183 ключевых терминов 77 встречаются в словосочетании *объект недвижимости* или *объект недвижимого имущества*. Определение данного понятия – конкретная недвижимость, которая является объектом действия. Поэтому первой темой были выбраны типы объектов недвижимости. В сделке с недвижимостью объектом купли-продажи всегда является какой-то тип недвижимости. Термины, выбранные в данную категорию, являются гипонимами термина *объект недвижимости*.

Одним из типов объекта недвижимости, выбранных для анализа, является термин *земельный участок*. Земельный кодекс Российской Федерации (25.10.2001 N 136-ФЗ, глава I, статья 6, пункт 3) определяет термин следующим образом:

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Возможными финскими эквивалентами являются термины *tila* и *tontti*. В Финляндии *tontti* означает земельный участок, находящийся на территории плана застройки, а *tila* – за пределами ее (MMS). Однако определение понятия *земельный участок* не содержит информацию о расположении объекта недвижимости. То есть, эквиваленты *tila* и *tontti* являются функциональными эквивалентами – их определения только частично соответствуют определению исходного термина. Использование данных терминов возможно только в таких ситуациях, если известно расположение объекта недвижимости. Если расположение объекта недвижимости не известно, то возможно использование эквивалента *таа-*palsta** (формальный эквивалент) или *maakiinteistö* (парафраз).

5.2 Термины, связанные с заключением сделки с недвижимостью

Ключевой термин встречается всего 20 раз в словосочетаниях *договор продажи недвижимости* (13 раз), *договор купли-продажи недвижимости* (3 раза) и *договор купли-продажи недвижимого имущества* (4 раза). Сделка с недвижимостью всегда заключается письменно. Поэтому вторая категория терминов: заключение сделки с недвижимостью.

Анализируется, например, термин *договор купли-продажи недвижимого имущества*, который Гражданский кодекс Российской Федерации (30.11.1994 N 51-ФЗ, статья 549, пункт 1) определяет следующим образом:

1. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество

Из данного определения можно заключить, что термины *договор купли-продажи недвижимого имущества* и *договор продажи недвижимости* являются синонимами. В материале данного исследования понятие также встреча-

ется в форме *договор купли-продажи недвижимости*. По Гражданскому кодексу (статья 550), «договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами». В Финляндии в рамках сделки с недвижимостью используется термин *kaupprakirja*. Как в России, так и в Финляндии, сделка с недвижимостью заключается в письменной форме. Продавец и покупатель (или его уполномоченный) подписывают договор, который в финском законодательстве называется *kaupprakirja*. (Kiinteistönmuodostamislaki 1995/554, 2 luku, 1 §.) Таким образом, определение терминов *договор продажи недвижимости* и *kaupprakirja* соответствует друг другу: оба являются документами, с помощью которых заключается сделка с недвижимостью. Оба подписываются сторонами. Таким образом, можно говорить о полном эквиваленте.

5.3 Термины, связанные с регистрацией недвижимого имущества

Третья категория анализируемых терминов - регистрация сделки с недвижимостью, так как ключевые термины довольно часто встречаются в таких словосочетаниях, как *государственный кадастр недвижимости* (6 раз), *государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость или --- недвижимого имущества* (5 раз) и *Единый государственный реестр недвижимости* (5 раз). Выбор данной категории поддерживает также тот факт, что сделка с недвижимостью должна всегда регистрироваться как в России, так и в Финляндии.

Анализируется, например, название российского органа власти *Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии*. Имена собственные обычно не считаются терминами. В данном исследовании все равно анализируются также имена собственные, так как переводчик в своей работе часто их встречает. Также устоявшиеся эквиваленты для них не всегда существуют.

Служба описывает свою деятельность на своей домашней странице следующим образом:

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое иму-

щество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. (Росреестр 2017.)

В Финляндии орган власти, занимающийся подобными функциями, называется *Maanmittauslaitos*. Эквивалент *Maanmittauslaitos* является функциональным эквивалентом. Однако, использование функционального эквивалента имени собственного не рекомендуется.

В законопроекте правительства Финляндии (HE 22/2018 vp, 7) используется эквивалент *valtion rekisteröinti-, katasteri- ja kartografialaitos* (*Rosreestr*). Данный эквивалент можно считать сочетанием формального эквивалента и заимствования. Если в переводе явствует, о каком органе власти идет речь, возможно использование только заимствования (транслитерации) *Rosreestr* (международный стандарт) или *Rosrejestr* (национальный стандарт) русского сокращения *Росреестр*.

5.4 Результаты анализа

Как и была выдвинута гипотеза данного исследования, полные эквиваленты не были найдены всем терминам. Однако, также полные эквиваленты были найдены, но только 6 терминам из 25 терминов. Это доказывает то, что законодательство и понятия в данной области различаются друг от друга в России и в Финляндии. Были сформированы эквиваленты всех типов. Некоторым терминам было также найдено несколько вариантов эквивалентов, выбор которых зависит от ситуации. Это доказывает, что у переводчика есть разные возможные стратегии в ситуации, в которой термину невозможно найти полный эквивалент. Однако было бы также важно найти какое-то единообразие использования эквивалентов, которое обычно является одной из целей терминологии.

Анализ показал, что наиболее употребляемой категорией эквивалента в сфере сделки с недвижимостью является функциональный эквивалент (21 эквивалент). Это, возможно, связано с тем, что сделка с недвижимостью является фе-

номеном, который существует в обеих странах, хотя и законодательство в данной сфере различается друг от друга. Поэтому, если используется функциональный эквивалент, рекомендуется объяснение различий понятий в комментариях переводчика. Формальный эквивалент и парафраз были оба использованы 8 раз. Они часто являются вариантами друг друга: формальный эквивалент является часто более подходящим для чтения, а парафраз – прозрачным. Заимствование было использовано только однажды в качестве эквивалента названия органа власти. Это, возможно, связано с тем, что финский и русский языки довольно сильно отличаются друг от друга, и использование русского термина в финском тексте не является понятным финскому читателю.

6 Заключение

В рамках данного исследования был составлен словник из 25 терминов. Надеемся, что словник окажется полезным переводчикам, которые переводят тексты по данной теме. Однако, словник не содержит всех терминов по данной теме. Несмотря на это, готовый анализ некоторых понятий делает работу переводчика более эффективной и быстрой. Словарь дает переводчику варианты, но, в конце концов, выбор эквивалента всегда является личным решением переводчика.

Было бы желательно, если кто-то продолжил бы составление словника терминов сделок с недвижимостью. Данное исследование было проведено с точки зрения переводчика, но в дальнейшем также комментарии юриста были бы полезными.

Список литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации. 30.11.1994 N 51-ФЗ.

Земельный кодекс Российской Федерации. 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018).

Росреестр 2017. *О росреестре*. Можно читать: <https://rosreestr.ru/site/about/>.
Прочитано: 16.4.2017.

СудебныеРешения.рф 2019. Простой поиск. Можно читать:
<http://судебныерешения.рф/>. Прочитано: 15.1.2019.

Чепак, Ольга Александровна & Данчинова, Софья Константиновна 2016. Проблемы передачи безэквивалентной лексики в переводе с английского языка на русский и с русского языка на английский. *Филологические науки. Вопросы теории и практики*. 3-2 (57). 163-167.

Bowker, Lynne 2014. Terminology and translation. Teoksessa: Steurs F. & Kockaert Hendrik. *Handbook of Terminology*. Amsterdam: John Benjamins. 304–323.

HE 22/2018 vp = *Hallituksen esitys eduskunnalle Suomen ja Venäjän välisen valtakunnanrajan kulun kuvauksesta Suomen tasavallan hallituksen ja Venäjän federaation hallituksen välillä tehdyn pöytäkirjan hyväksymiseksi*. Можно читать:
<https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2018/20180022>. Прочитано: 4.5.2019

Januleviciene, Violeta & Rackeviciene, Sigita 2011. Translation Strategies of English Legal Terms in the Bilingual Lithuanian and Norwegian Law Dictionaries. *Socialiniu Mokslu Studijos* 3 (3): n/a. 1073–1079.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kinnunen, Tuija 2008. Oikeuskäsitteiden tulkinta kääntäjän näkökulmasta. Teoksessa: Foley, Richard (toim.). *Kielen ja oikeuden kohtaamisia: Heikki E.S. Mattilan Juhlakirja*. Helsinki: Talentum. 115–139.

Letto-Vanamo, Pia 2008. Oikeuden kieli ja käsitteet – oikeushistorian näkökulma. Teoksessa: Foley, Richard (toim.). *Kielen ja oikeuden kohtaamisia: Heikki E.S. Mattilan Juhlakirja*. Helsinki: Talentum. 189–206.

Maakaari 12.4.1995/540.

MMS = Maanmittauslaitos. *Sanasto*. Можно читать:

https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/vocabulary. Прочитано: 22.9.2018.

Stolze, Radegundis 2013. The legal translator's approach to texts. *Humanities*. 2(1):56–71.

Tepora, Jarno, Kartio, Leena, Koulu, Risto & Lindfors, Heidi 2010. *Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus*. 6., uud. p. Helsinki: Talentum.

Terminologian sanasto 2006. TSK 36. Sanastokeskus TSK, Helsinki.

Thelen, Marcel 2015: The Interaction between Terminology and Translation or Where Terminology and Translation Meet. *trans-kom* 8(2). 347–381.

Vehmas-Lehto, Inkeri 2010. Termit kääntäjän näkökulmasta. Teoksessa: Nissilä, Niina & Siponkoski, Nestori (toim.): *Kieli ja tunteet*. Vakki-symposium XXX. Vaasa: Vaasan yliopisto. 361–372.